Nº 39 - ABRIL 1999

AGRIMENSURA

PUBLICACION OFICIAL DE LA ASOCIACION DE AGRIMENSORES DEL URUGUAY





REVISTA AGRIMENSURA

Nº 39 - Abril 1999

Publicación Oficial de la Asociación de Agrimensores del Uruguay

Fundada el 26 de abril de 1928
Treinta y Tres 1334 - Ap. 503
Telefax: 915 93 73

Portada:
Lugar: Obrador de la Represa de Salto Grande en el Río Uruguay

Impreso en TRADINCO S.A.
en el mes de abril de 1999
Minas 1367 - Tel. 409 44 63
Montevideo - Uruguay
Dep. Legal Nº 314.220 / 99
Edición amparada en el decreto 218/996 (Comisión del Papel)

Publicidad:
Nancy Daghero
Tel. 305 67 94

Editorial

La Unión hace la Fuerza

El tema de la importancia de asociarse, así como la exhortación a cumplir con las obligaciones que esto implica, es sin duda, un tema recurrente y que ha preocupado y preocupa, a quienes les toca la responsabilidad de estar en los estamentos directrices de cualquier gremio.

Nuestra profesión ha sido abrazada comparativamente, por un número pequeño de personas, las cuales sin la fuerza que hace la unión, están expuestos a la intromisión de otros profesionales en el natural ejercicio de la profesión; a la competencia de quienes no están habilitados para ejercer, a la pérdida de puestos de trabajo, a la falta de protección legal y normativa, al aislamiento y desinformación, a ser ignorados y sus obligaciones naturales ser sustituidas por otros grupos con más fuerza y ascendencia en la sociedad, etc., etc. ...

Podríamos decir que la Asociación es como la salud; mientras la tenemos nos olvidamos de ella, cuando se ausenta o flaquea, la valoramos de sobremanera y reclamamos su restablecimiento y fortaleza inmediata.

A veces sucede que los profesionales que se sienten más aislados, son precisamente los más protegidos, porque hacia ellos se dirigen las actividades de sus pares, que intentan proteger sus fueros en todas las áreas donde se manejan acciones y proyectos que puedan relacionarse con el ejercicio profesional, tanto a nivel nacional como internacional.

En los setenta y un años de vida de la Asociación de Agrimensores del Uruguay, gracias a los colegas que nos han precedido, nuestra profesión independiente es reconocida por la Caja de Profesionales Universitarios; forma parte de la Agrupación Universitaria del Uruguay; es miembro fundador de la Federación Latinoamericana de Agrimensores y hoy es referente frente a los organismos e instituciones nacionales cuando se tratan temas relacionados con la agrimensura.

Hoy nos toca a nosotros la responsabilidad de defender los espacios conseguidos y seguir en una acción sin final, ascendiendo en ese camino. Hoy es una realidad el Mercosur; la libre circulación de servicios está allí, muy cerca; por tal motivo nuestra asociación es protagonista reconocida en el CIAM (Comisión de Integración de la Agrimensura, Agronomía, Arquitectura e Ingeniería para el Mercosur) y su continua permanencia en las acciones y debates marcan nuestras posturas y defiende nuestros intereses dentro y fuera de fronteras.

En tal sentido, estamos realizando un gran esfuerzo para dotar a nuestra entidad de la infraestructura necesaria para dar las respuestas en forma satisfactoria, en defensa de todos y cada uno de nosotros. La necesidad de la mayor participación posible, como el cumplimiento de las obligaciones individuales, se hacen imprescindibles para el logro de nuestros objetivos comunes.

Saludando a los colegas en el nuevo aniversario del "Día del Agrimensor" (26 de abril), un abrazo cerrado y no olvidemos que la unión hace la fuerza...

Ing. Agrimensor Eduardo Infantozzi

Sumario

MONTEVIDEO

NOVEDADES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (P.O.T)

Por Ing. Agrim Leonardo Dematteis.

La puesta en vigencia del Decreto municipal No. 28.242 (P.O.T), trae consigo novedades de importancia para el ejercicio de la profesión, en particular en relación con el avalúo y con la planificación de fraccionamientos.

El plan modifica totalmente el Decreto 5330 del año 1946 y modificativos, introduciendo conceptos nuevos , como el retiro con acordamiento, el acordamiento en alturas , el basamento obligatorio y la profundidad de la edificación.

Estos conceptos tenían ya experiencias piloto en algunas zonas de la ciudad, y por esta norma alcanza un desarrollo más generalizado.

El Decreto cambia totalmente la dimensión de los retiros frontales en toda la zona urbana (que se amplía considerablemente) y el factor de ocupación del suelo, al cual se asocia desde ahora a los retiros laterales.

Una gran parte de la ciudad se planifica con un retiro frontal de 4 o 5 metros con acordamiento, estableciendo que éste es el respeto de la línea de edificación de los edificios linderos, que toma carácter obligatorio en determinadas condiciones.

En el artículo 130 se establecen dos situaciones:

1- Edificios a construir con una altura menor o igual a 9 metros.

En este caso, el acordamiento es obligatorio y consiste en mantener las líneas de edificación de los edificios linderos, siempre que éstas no superen el retiro vigente, de modo que el eventual "diente", no diste menos de 3 metros de ambos ejes medianeros.

Se aclara también que los edificios linderos retirados de las medianeras no generan acordamiento.

2- Edificios a construir con una altura mayor a 9 metros.

Se exige el cumplimiento del retiro vigente salvo que los edificios linderos también estén construidos con una altura mayor de 9 metros.

En este caso pueden producirse tres situaciones:

2.1- Los edificios se encuentran en una misma línea de edificación respetando un retiro igual o menor al vigente o no superior a 4 metros de éste: Debe respetarse dicha línea.

2.2- Los edificios no se encuentran alineados y el retiro mayor no sobrepasa en más de 4 metros el retiro vigente: El acordamiento debe realizarse respetando ambas líneas y a no más de 3 metros de las medianeras.

2.3- Uno o ambos linderos están retirados a una distancia mayor a 4 metros del retiro vigente: Del lado en que esto ocurre, debe respetarse el retiro vigente.

El volumen de acordamiento, solo se autoriza hasta la misma altura del edificio que lo genera, por encima de ella debe respetarse el retiro vigente.

Como se desprende de los expuesto, la "línea" de retiro puede tomas muy diferentes formas para un mismo caso, ya que se exige que el acordamiento se realice "hasta" 3 metros de los ejes medianeros.

Artículo D.130. Retiro Frontal con acordamiento. El régimen previsto en el presente capítulo, será de aplicación en aquellas áreas caracterizadas donde se establezca expresamente.

Se entiende que corresponde acordamiento en retiro en los casos en que el o los edificios linderos se encuentren emplazados fuera de la línea de retiro frontal vigente. No se exigirá el acordamiento en el caso de que se trate de retiros voluntarios mayores a los vigentes, salvo que se indique expresamente.

No generarán acordamiento en planta aquellas

construcciones linderas que se encuentren retiradas de las medianeras.

Se distinguen los siguientes casos:

1) Edificio a construir con una altura menor o igual a 9 metros.

a. Linderos construidos sobre una misma línea de edificación: las construcciones proyectadas deberán mantener la misma línea de edificación de sus linderos a lo largo de todo el frente.

b. Linderos construidos sobre distintas líneas de edificación: las construcciones proyectadas deberán mantener ambas líneas de edificación, acordándose hasta un mínimo de 3 metros de ambos ejes medianeros.

2) Edificio a construir con una altura mayor a 9 metros.

En todos los casos se exigirá el estricto cumplimiento del retiro vigente, salvo que el o los edificios linderos que puedan generar acordamiento se encuentren construidos con una altura mayor a 9 metros. En esta situación, generarán también acordamiento los edificios linderos que se encuentren emplazados con un retiro voluntario de hasta 4 metros mayor al vigente.

Las construcciones proyectadas deberán mantener las líneas de edificación de sus linderos, acordándose hasta un mínimo de 3 metros de sus ejes medianeros. En la zona de acordamiento se deberá alcanzar la misma altura que la de el o los edificios linderos o en su defecto la altura del edificio a construir si la misma fuera menor.

En caso de que la altura del edificio a construir supere la altura de los linderos, luego de realizado el acordamiento establecido anteriormente, se podrá alcanzar la altura máxima respetando el retiro frontal vigente.

Artículo D.131. En los casos de solares de dimensiones y formas especiales que no encuadren dentro de las disposiciones generales establecidas por este capítulo, la Intendencia Municipal de Montevideo determinará las condiciones de estas afectaciones.

El acordamiento en altura, de los artículos 161, 169 y170, se prevé para el remate de los edificios esquineros o pasantes cuando rigen por sus frentes alturas diferentes y aquellas zonas en que rige una altura baja o media y que existen en virtud de ordenanzas anteriores, edificios construidos con alturas superiores.

Esta modalidad se experimentó en Punta Carretas y Pocitos, extendiéndose luego a Malvín y otras zonas y ahora se generaliza con el P.O.T. a todo Montevideo con carácter opcional en general y obligatorio para linderos a Monumentos Históricos o bienes declarados de Interés Patrimonial Municipal.

Tiene un objetivo estético, ya que busca eliminar las medianeras lisas de gran porte que sólo sirven para fijar carteles, y a su vez "rematar" la altura con fachadas laterales bien tratadas y retiradas, evitando así la propagación al resto de la manzana.

Los aspectos geométricos y técnicos están aclarados en el texto de la norma y los gráficos que se adjuntan, por lo que huelgan comentarios.

En calles estrechas en que rige altura de 27 metros o más y en algunas avenidas (estructuradores), es obligatoria la construcción de un basamento de 7 metros de altura sobre la línea de edificación , luego del cual y retirado 4 metros se construye el resto del edificio en altura. El resultado es una terraza frontal a nivel del techo del segundo piso.

El objetivo es dar mayor amplitud a las calles, ya que los edificios en altura se encuentran retirados y el efecto de encierro, se pierde en la perspectiva y la calle, por la presencia del basamento, toma un aspecto normal.

Por último, en el art. 165, se establece el concepto de profundidad de la edificación, que corresponde a los edificios a construir con una altura superior a 13.50 metros, que sólo podrán mantener esa altura en una profundidad que no supere el 38% de la de la manzana (entre líneas de edificación) ni superior a 30 metros.

Es de destacar, la importancia que para el ejercicio profesional adquieren estas normas a la hora de determinar en el avalúo de un predio el potencial de edificación del mismo, ya que el P.O.T. ha reducido la zona de edificios en altura a las zonas de la Ciudad en que los mismos predominan (ver plano general de alturas II.14),limitando en el resto a 9 metros (planta baja y 2 pisos) , 13.50 metros(Pb+4) o 16.50 metros (Pb +5), lo que hace que la posibilidad de edificar en altura por acordamiento aumente muchísimo el valor de un solar en determinadas zonas en que la presencia de un edificio de esas características puede ser muy rentable.

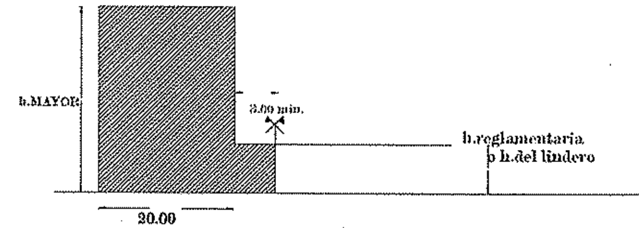
ART. 161 DETERMINACION DE ALTURA PARA PREDIOS FRENTISTAS A CALLES DONDE RIGEN DIFERENTES ALTURAS

A.- PARA PREDIOS ESQUINA.

EN PREDIOS ESQUINA, CUYO FRENTE SOBRE LA CALLE EN QUE RIGE MENOR ALTURA SEA IGUAL O MENOR A 15 METROS, SE PERMITIRA QUE LA ALTURA MAYOR SE EXTIENDA EN LA TOTALIDAD DEL PREDIO.

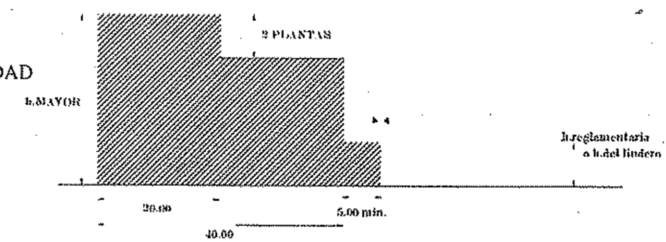
EN PREDIOS ESQUINA CUYO FRENTE SOBRE LA CALLE EN QUE RIGE MENOR ALTURA SUPERE LA DIMENSION DE 15 METROS: LA MAYOR ALTURA (MAXIMA U OBLIGATORIA) PERMITIDA PODRA EXTENDERSE HASTA UNA DISTANCIA MAXIMA DE 20 METROS MEDIDOS DESDE LA INTERSECCION DE LAS LINEAS DE EDIFICIACION; DEBIENDO RETIRARSE COMO MINIMO UNA DISTANCIA DE 3 METROS DEL PREDIO LINDERO: A PARTIR DE ESTE PUNTO SE DESCENDERA HASTA ALCANZAR LA ALTURA MENOR O HASTA LA DEL LINDERO EN CASO DE QUE ESTE LA SUPERE.

PREDIOS ESQUINA EN QUE POR SUS DIMENSIONES EL VOLUMEN DE MAYOR ALTURA SE RESUELVE DENTRO DE LOS 20 METROS.



DE PERMITIRLO LAS DIMENSIONES DEL PREDIO, A PARTIR DE LA DISTANCIA DE 20 METROS ANTES INDICADA Y HASTA UNA DISTANCIA MAXIMA DE 40 METROS (MEDIDOS EN LA MISMA FORMA QUE LA ESTABLECIDA ANTERIORMENTE) EL VOLUMEN ELEVADO ESTARA DEFINIDO POR UNA ALTURA INTERMEDIA DETERMINADA POR LA ALTURA OBLIGATORIA O MAXIMA MENOS DOS PLANTAS HASTA UNA DISTANCIA MINIMA DE 5 METROS DEL PREDIO LINDERO. A PARTIR DE ESTE PUNTO SE DESCENDERA HASTA ALCANZAR LA ALTURA MENOR VIGENTE O HASTA LA DEL LINDERO EN CASO DE QUE ESTE LA SUPERE.

PREDIOS ESQUINA DE GRAN PROFUNDIDAD

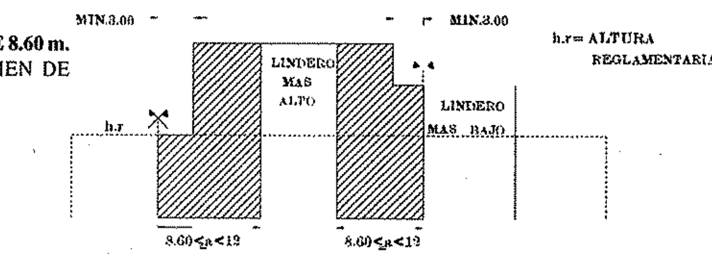


ART. 161 -B- PARA PREDIOS NO ESQUINEROS:

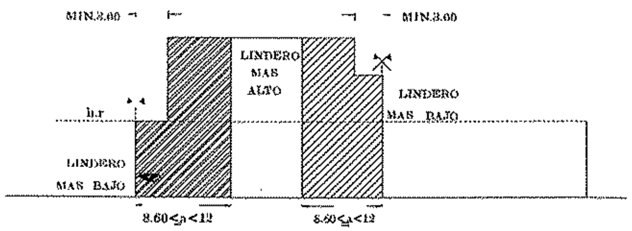
LA ALTURA MAYOR ADMITIDA PODRA EXTENDERSE HASTA UN MAXIMO DE 2/3 DE LA PROFUNDIDAD DEL PREDIO, LOS CUALES SE TOMARAN SOBRE EL EJE DE SIMETRIA DEL MISMO Y SE LIMITARA POR UNA LINEA PARALELA A LA ALINEACION DE LA CALLE DE MENOR ALTURA, NO PUDIENDO EN NINGUN CASO QUE SE TRATE DE EDIFICIOS CON UNA ALTURA MAYOR O IGUAL A 13.50 METROS, SUPERAR LA PROFUNDIDAD MAXIMA ESTABLECIDA EN EL ARTICULO 165.

ART. 169. ACORDAMIENTO DE CONSTRUCCIONES PROYECTADAS EN PREDIOS CON UN LINDERO O AMBOS LINDEROS CONSTRUIDOS CON UNA ALTURA MAYOR A LA VIGENTE.

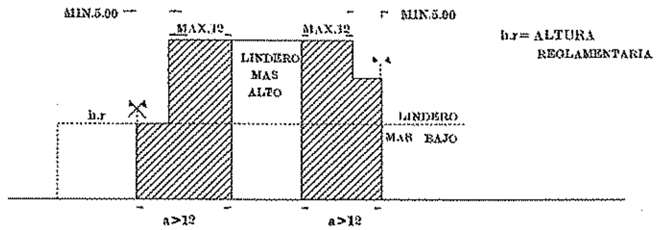
1 - PREDIOS CON FRENTE MENOR DE 8.60 m.
NO SEA DE APLICACIÓN EL REGIMEN DE ACORDAMIENTO



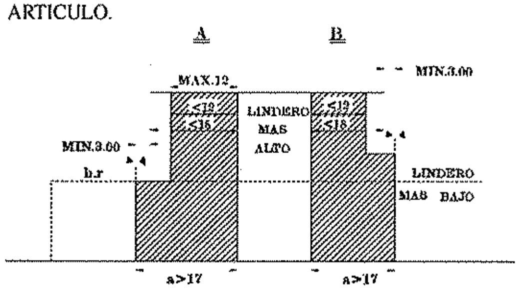
2 - PREDIOS CON FRENTE MAYOR O IGUAL A 8.60 m. Y MENOR DE 12 m. LOS EDIFICIOS QUE SE CONSTRUYAN EN ESTOS PREDIOS DEBERAN ACORDARSE DE LA SIGUIENTE MANERA: SOBRE LA LINEA DE EDIFICACIÓN LA ALTURA DEL LINDERO MAS ALTO SE EXTENDERA COMO SE DESCENDERA OBLIGATORIAMENTE HASTA ALCANZAR LA ALTURA MENOR VIGENTE O LA DEL LINDERO EN CASO DE QUE ESTE LA SUPERE.

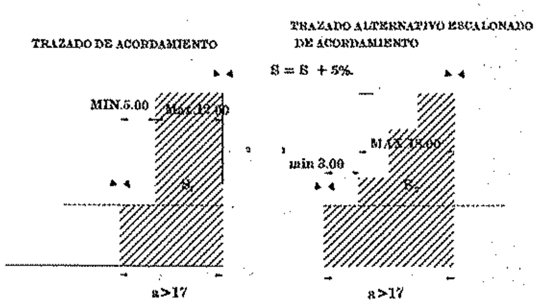


3 - PREDIOS CON FRENTE MAYOR O IGUAL A 12 METROS.
LOS EDIFICIOS QUE SE CONSTRUYAN EN ESTOS PREDIOS DEBERAN ACORDARSE DE LA SIGUIENTE MANERA: SOBRE LA LINEA DE EDIFICACION LA ALTURA DEL LINDERO MAS ALTO SE EXTENDERA COMO MAXIMO HASTA 5 MTS. DE LA MEDIANERA CON EL LINDERO MAS BAJO. A PARTIR DE ESTE PUNTO SE DESCENDERA OBLIGATORIAMENTE HASTA ALCANZAR LA ALTURA VIGENTE PARA LA VIA QUE ENFRENTA O LA DEL LINDERO EN CASO DE QUE ESTE LA SUPERE, LA EXTENSION DEL FRENTE DEL VOLUMEN MAS ALTO NO PODRA SUPERAR LOS 12 MTS. DE ANCHO EXCLUIDOS LOS BALCONES.



4 - PREDIOS CON FRENTE IGUAL O MAYOR A 17 m. TRAZADO ALTERNATIVO ESCALONADO DE ACORDAMIENTO. EN ESTOS CASOS PODRA OPTARSE POR UN PERFIL ALTERNATIVO SIEMPRE QUE SE AJUSTE A LAS SIGUIENTES CONDICIONES:
A) SEPARARSE TRES METROS COMO MINIMO DE LA MEDIANERA DEL LINDERO MAS BAJO;
B) LA EXTENSION DEL FRENTE DEL VOLUMEN TOTAL QUE SUPERA LA MENOR ALTURA ADMITIDA NO PODRA SUPERAR LOS 18 MTS. DE ANCHO EXCLUIDOS LOS BALCONES EN CASO DE EXISTIR.
C) SIEMPRE QUE SE OPTE POR EL TRAZADO ALTERNATIVO ESCALONADO DE ACORDAMIENTO, PODRA ALIMENTARSE EN UN 5% LA SUPERFICIE DE FACHADA RESULTANTE DEL ACORDAMIENTO DEFINIDO EN EL PRESENTE ARTICULO.





ART. 170 PROFUNDIDAD DEL EDIFICIO A ACORDAR

EL EDIFICIO A CONTRUIR BAJO EL REGIMEN DE ACORDAMIENTO PODRA EXTENDERSE EN PROFUNDIDAD COMO MAXIMO, LA MISMA DISTANCIA QUE OCUPA SOBRE LA DIVISORIA EL LINDERO MAS ALTO QUE GENERA EL ACORDAMIENTO.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MONTEVIDEO (P.O.T.)

NORMAS RELACIONADAS CON EL EJERCICIO DE LA AGRIMENSURA

III.5 DECRETO Nº 28.242. EXP. Nº 97-003234

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO,

DECRETA:

Artículo 1º. Apruébase el "Plan Montevideo" (Plan de Ordenamiento Territorial, 1998-2005), contenido en las disposiciones del presente decreto, así como la correspondiente cartografía. La fundamentación y exposición de motivos quedan expresados en las Memorias Informativa, de Ordenamiento, Normativa, de Gestión y Seguimiento y de Participación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 2º. Luego de la promulgación del presente decreto, se autenticarán dos ejemplares del mismo y de las Memorias que lo fundamentan, uno de los cuales quedará en custodia de la Junta Departamental y el otro en la Intendencia Municipal, para su consulta por cualquier interesado.

La Intendencia instrumentará su publicación en el Diario Oficial y la expedición y edición de copias para su más fácil consulta por el público.

Artículo 3º. Sustitúyese parcialmente el texto del Libro III "Del Urbanismo" Parte Legislativa, del Volumen IV "Urbanismo" del Digesto Municipal, por las siguientes disposiciones:

Título I. De la planificación del territorio departamental
Capítulo 1. Disposiciones generales.
Artículos D.1 al D.15
Capítulo 2. Estructuras y Sistemas Territoriales.
Artículos D.16 al D.20
Capítulo 3. Zonificación
Artículos D.21 al D.36
Sección I. Suelo Urbano
Sección II. El Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable
Sección III. El Suelo Rural
Capítulo 4. Regímenes de gestión del suelo.
Artículos D.37 al D.40
Capítulo 5. Protección de los recursos naturales.
Artículos D.41 al D.46
Título II. De los instrumentos de desarrollo y seguimiento del Plan
Capítulo 6. De los instrumentos de ordenación y planeamiento
Artículos D.47 al D.59
Capítulo 7. De los instrumentos de gestión y ejecución. Artículos D.60 al D.85
Capítulo 8. Los órganos de gestión y seguimiento.
Artículos D.86 al D.89
Título III. De los amanzanamientos y fraccionamientos
Capítulo 9.
Artículos D.90 al D.124
Sección I. Disposiciones generales
Sección II. Amanzanamientos, trazados de vías y espacios públicos
Sección III. Fraccionamientos y reparcelamientos
Título IV. De las normas de Régimen General en Suelo Urbano
Capítulo 10. Condiciones de ocupación del suelo
Artículos D.125 al D.155
Sección I. Retiro frontal
Sección II. Retiros laterales
Sección III. Condicionantes de las construcciones en los fondos de los predios
Sección IV. Retiro posterior
Capítulo 11. Altura, coronamientos y acordamientos.
Artículos D.156 al D.171
Sección I. Disposiciones generales
Sección II. Altura y coronamientos
Sección III. Acordamiento
Capítulo 12. Condiciones generales de usos y actividades
Artículos D.172 al D.181
Capítulo 13. Normas particulares.
Artículos D.182 al D.233
Sección I. Zonificación Terciaria. Disposiciones generales
Sección II. Zonificación Terciaria. Régimen General. Estructuradores
Sección III. Zonificación Terciaria. Régimen General. Área central
Sección IV. Zonificación Terciaria. Régimen General. Área intermedia
Sección V. Zonificación Terciaria. Régimen General. Área costera
Sección VI. Zonificación Terciaria. Régimen General. Área periférica
Sección VII. Zonificación Terciaria. Régimen General. Otras áreas urbanizadas
Título V. De las normas de Régimen Patrimonial en Suelo Urbano
Capítulo 14. Normas generales.

TÍTULO I. DE LA PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO DEPARTAMENTAL

Capítulo 1. Disposiciones generales

Artículo D.1. Declaración de interés municipal. Se declaran de interés municipal, las actividades de ordenamiento y planificación del territorio departamental, así como la protección del ambiente y del patrimonio natural y cultural del departamento de Montevideo.

Las actuaciones sobre el territorio o, con directa incidencia territorial, de las personas públicas y privadas deberán ajustarse a la planificación vigente y serán fiscalizadas y supervisadas por las autoridades departamentales con competencia urbanística y territorial.

Artículo D.2. Contenido. El presente capítulo contiene las normas generales sobre el ordenamiento del territorio departamental, la planificación urbanística y su ejecución, a las que deberán adecuar su actuación las dependencias municipales, las demás entidades públicas en lo que corresponda, los agentes privados, los propietarios de bienes inmuebles y en general las entidades y los habitantes del departamento conforme con las disposiciones constitucionales y legales vigentes y la legislación departamental aplicable.

Artículo D.3. Finalidades y principios rectores. Se establecen como finalidades y principios rectores del Plan de Ordenamiento Territorial las siguientes:

A) Promover el desarrollo económico y social del Departamento de Montevideo, mediante el más adecuado acondicionamiento y uso de sus recursos naturales y construidos.

B) Procurar a la población el disfrute equitativo de un medio ambiente urbano y natural adecuado.

C) Utilizar racionalmente los recursos naturales.

D) Propender a la conservación del patrimonio cultural del territorio departamental.

E) Coadyuvar en el disfrute de una vivienda digna y adecuada para todos los habitantes del departamento.

F) Regular la utilización del suelo y su aprovechamiento asegurando el interés general, y armonizando con éste los legítimos intereses particulares.

G) Propiciar la vigencia del principio de solidaridad en el reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y de la acción urbanística de la comunidad.

H) Promover la coordinación operativa entre las diversas Administraciones y Entes Públicos con actividad en el medio físico, así como la coordinación y gestión concertada de las actividades públicas propias del área metropolitana.

Artículo D.4. Ámbito y naturaleza. El Plan de Ordenamiento Territorial del Departamento de Montevideo es el instrumento mediante el cual se ordena en forma general e integral el territorio y se define el estatuto jurídico-territorial de los bienes inmuebles del Departamento, a través de las directrices contenidas en dicho Plan y de las normas del presente título y de las que lo desarrollan.

Artículo D.5. Contenido. Consecuentemente define:

A) Las estructuras y los sistemas territoriales.

B) La zonificación, usos y ocupación del suelo; incluyendo también el subsuelo y el vuelo, dentro de los límites de la competencia departamental.

C) Los regímenes del suelo a efectos de su gestión.

D) La regulación del uso y aprovechamiento del suelo, amanzanamientos y fraccionamientos, construcción de infraestructuras y edificabilidad, así como la implantación de actividades.

E) La definición de políticas de renovación y desarrollo urbano, de preservación y aprovechamiento productivo del Suelo Rural y de protección del patrimonio cultural y natural del Departamento.

F) La explicitación de los principales instrumentos de gestión urbana y territorial.

G) El establecimiento de los programas para su desarrollo y ejecución.

Artículo D.6. Vigencia. El Plan de Ordenamiento Territorial tendrá vigencia mientras no se apruebe otra figura de planificación que lo sustituya. Su previsión temporal es de ocho años (1998-2005). Transcurrido este plazo se procederá, de acuerdo al grado de concreción de sus previsiones, a la modificación o revisión del Programa de Acción Territorial y a la revisión del Plan si se estima conveniente.

Entrará en vigencia el 1° de diciembre de 1998, salvo los artículos 199, 201, 206, 210, 220 y 221 que entrarán en vigencia con la publicación y también se exceptuan aquellas disposiciones que expresamente prevean otro momento de entrada en vigencia.

En un plazo que no exceda los tres años de su vigencia, el Plan, será sometido a una exhaustiva evaluación tanto en sus contenidos como en la experiencia de su gestión. Dicha evaluación incluirá una consultoría técnica independiente. El informe que resulte de ello será sometido a la Junta Departamental con las propuestas legislativas que se entiendan pertinentes.

Artículo D.7. Revisión. El Plan de Ordenamiento Territorial podrá ser objeto de revisión durante su período de vigencia cuando se procure introducir nuevos criterios respecto de alguno de los aspectos sustanciales, motivada en la adopción de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias supervinientes cuya envergadura en el proceso territorial lo justifiquen.

Artículo D.8. Modificación. Cualquier otra alteración del Plan de Ordenamiento Territorial, durante su vigencia, que en general no alcance a la globalidad del mismo por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, se considera modificación del mismo.

A) Modificación simple. Cuando las modificaciones no alteren ningún elemento de rango legislativo ni supongan incremento de aprovechamiento la aprobación

de la modificación corresponderá al Intendente, previo informe de la Comisión Permanente del Plan, comunicándolo a la Junta Departamental.

B) Modificación cualificada. Cuando la modificación afecte algún elemento sustancial, suponga incremento de aprovechamiento, cambio de la Zonificación Primaria o modificación directa del régimen del suelo, la aprobación corresponderá a la Junta Departamental, a iniciativa del Intendente Municipal y previo informe de la Comisión Permanente del Plan.

Artículo D.9. Elementos determinantes del modelo territorial. A los efectos de valorar el alcance de las alteraciones del Plan o de las revisiones y modificaciones de algunos de los sistemas, elementos o determinaciones del mismo, se entenderán que son fundamentales para el modelo territorial aquellas partes que el Plan propone como constituyentes de las estructuras y sistemas territoriales, de las estrategias, los objetivos y los lineamientos fundamentales.

Artículo D.10. Interpretación y aplicación. La interpretación auténtica será realizado por Junta Departamental de Montevideo la interpretación de ejecución y aplicación de las determinaciones técnicas y las normas del Plan de Ordenamiento Territorial corresponde, según los casos, a los órganos del Gobierno Departamental con competencia jurídico-urbanística.

Las Memorias Informativa, de Ordenación y de Gestión y Seguimiento tendrán valor de exposición de motivos en las cuestiones de interpretación del presente Plan y como asimismo las actas de las Sesiones de la Comisión de Planeamiento Urbano, Vivienda, Obras y Servicios y el acta de la Sesión de la Junta Departamental, con la aprobación del Plan.

Las normas urbanístico-territoriales que otorgan valor jurídico al Plan y que integran el presente cuerpo normativo, prevalecerán sobre cualquier otra disposición que regule de forma parcial o sectorial aspectos que tengan relevancia urbanístico-territorial y que con la entrada en vigencia del Plan queden en contradicción con el mismo.

Las cuestiones interpretativas que se pudieran suscitar en la aplicación de las determinaciones técnicas y normas urbanísticas se resolverán atendiendo a los siguientes principios y criterios:

A) Principios jurídicos:

1. Interpretación contextual, sistemática y orientada por las finalidades y los principios rectores del Plan.
2. Interpretación estricta, esto es, que no admite la extensión analógica, en situaciones de limitación, gravamen o disfavor para los particulares.

3. Primacía del interés general sobre el interés individual, siempre que ello no vulnere un derecho adquirido.

4. La actividad urbanística y de ordenamiento territorial es de interés y naturaleza pública y consecuentemente se desarrolla en el marco del principio de legalidad y se fundamenta en el interés general.

B) Criterios técnicos urbanísticos:

1. Procurar el más adecuado equilibrio posible entre el aprovechamiento urbanístico y edilicio y los equipamientos urbanos.

2. Privilegiar los espacios libres.

3. Procurar la conservación adecuada y progresiva del patrimonio protegido.

4. Evitar o mitigar el deterioro del ambiente, del paisaje y de la imagen urbana.

5. Procurar la transformación de los usos y actividades existentes con los menores costos posibles, conforme a las directrices del Plan.

6. Tutela del interés urbanístico más general.

7. Equitativa distribución de beneficios y cargas resultantes del urbanismo.

Artículo D.11. Publicidad de los planes. La publicidad del Plan de Ordenamiento Territorial, Normas Complementarias, Programas de Actuación Urbanística, Planes Especiales, Zonales, Sectoriales, Proyectos Urbanos de Detalle, Normas, Ordenanzas e Inventarios de Bienes Protegidos, se referirá a la totalidad de los documentos que los constituyan.

La consulta de los documentos constitutivos de los instrumentos de planeamiento estará en todo momento a disposición de los interesados. A tal efecto, la Intendencia Municipal deberá disponer de un ejemplar completo en soporte papel o digital de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a su consulta en la Junta Departamental, Intendencia Municipal, Juntas Locales, Congreso Nacional de Intendentes y en la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Artículo D.12. Planes y proyectos de otras entidades públicas. Los planes y proyectos que desarrollen las Entidades Estatales con incidencia territorial deberán obtener, con carácter previo a su aprobación, un dictamen preceptivo del órgano competente en materia de Ordenamiento Territorial del Gobierno Departamental.

El dictamen contendrá un pronunciamiento sobre la coherencia del plan o proyecto con el Plan de Ordenamiento Territorial, y será producido en un plazo no mayor de tres meses, transcurrido el cual y de no existir pronunciamiento del órgano competente, se entenderá que la opinión es favorable al plan o proyecto.

Se propiciará que la resolución de las discrepancias que pudieran plantearse se realice de común acuerdo, para lo cual se podrán constituir comisiones mixtas de concertación.

En el caso del Plan Especial "Fénix"/La Aguada, se constituirá de inmediato la Comisión Mixta de Concertación para la elaboración y ejecución del correspondiente convenio de cogestión (Artículo 79). En ese caso, el plazo de aprobación ficta se reducirá a 30 días.

Artículo D.13. Intangibilidad del derecho de propiedad inmueble. El Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos de ordenación que lo desarrollan no afectan la existencia ni modifican la titularidad del derecho de propiedad. Tienen por objeto determinar el alcance y contenido de las facultades urbanístico-territoriales de los propietarios de los bienes inmuebles y la forma en que estas se ejercerán.

Artículo D.14. Deberes urbanísticos. Establécese que el interés general urbanístico-territorial conlleva, para los titulares de los inmuebles del Departamento, según las leyes nacionales y los decretos departamentales aplicables, los siguientes deberes:

1) Deber de usar. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones, deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso previsto por el presente Plan y por los que se formulen en desarrollo del mismo.

2) Deber de conservar. Todos los propietarios de terrenos y construcciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3) Deber de proteger el medio ambiente. Todos los propietarios quedarán sujetos a las normas sobre protección del medio ambiente.

4) Deber de proteger el patrimonio cultural. El cumplimiento de las normas de protección del patrimonio cultural incumbe y afecta a todos los propietarios de bienes inmuebles.

5) Deber de rehabilitar. En su caso, quedarán sujetos al cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana.

Artículo D.15. Programa de Acción Territorial. El Programa de Acción Territorial es un instrumento que desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial, y que tiene como objetivo el establecer las etapas para el cumplimiento de sus directrices y estrategias en todo el territorio departamental, mediante:

1. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas territoriales.

2. Los plazos o etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan en relación a los Presupuestos Municipales.

3. Los plazos a que ha de ajustarse la realización de los Planes Especiales de Ordenación previstos por el Plan.

4. Las orientaciones necesarias para la coordinación y cogestión con la acción territorial de otros Entes Públicos e instituciones privadas.

Será aprobado por el Intendente Municipal previa consideración de la Comisión Permanente del Plan, remitiéndose a la Junta Departamental para su conocimento y su aprobación en los aspectos que lo requieran.

La Unidad Central de Planificación Municipal elaborará y elevará anualmente, en oportunidad de la preparación de los Presupuestos y Rendiciones de Cuentas, un Informe de Avance y Seguimiento, en que registre lo actuado y proponga medidas para el mejor cumplimiento del Programa. El informe que corresponda al próximo Presupuesto Quinquenal recopilará lo actuado hasta el momento, proponiendo las modificaciones que se entiendan necesarias.

Capítulo 2. Estructuras y Sistemas Territoriales

Artículo D.16. Contenido. Integran las Estructuras y Sistemas Territoriales, como elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:

- la Red Vial Jerarquizada.
- el Sistema de Espacios Verdes.
- las Redes de Infraestructuras Básicas.
- las Centralidades y el equipamiento.

Artículo D.17. Red Vial Jerarquizada. La red vial se jerarquiza por los criterios siguientes:

- funciones generales actuales y previstas.
- continuidad y conectividad.
- usos del suelo asociados.
- trazado, sección y capacidad.
- funciones y percepción local.

La Red Vial Jerarquizada queda establecida por la cartografía correspondiente del presente Plan (plano Nº II.2. "Red Vial Jerarquizada").

Artículo D.18. Sistema de Espacios Verdes. El Sistema de Espacios Verdes cumple las funciones esenciales de contribuir a mantener la calidad ambiental en todo el territorio departamental y permitir el acceso de los ciudadanos a la Naturaleza. Está compuesto por:

- las costas y la bahía,
- las áreas ecológicas significativas;
- los cursos de aguas, ríos y arroyos;
- el Cerro, los parques urbanos y departamentales;
- los otros parques y la trama verde superficial.

El Sistema de Espacios Verdes queda establecido en la cartografía correspondiente del presente Plan (plano Nº II.6. "Sistema de Espacios Verdes").

Artículo D.19. Redes de Infraestructuras Básicas. Las Redes de Infraestructuras Básicas constituyen el entramado y soporte principal de los usos urbanos y rurales del suelo existentes o previstos en el ámbito departamental.

Artículo D.20. Centralidades y equipamientos. Las Centralidades existentes o previstas en el presente Plan son integrantes fundamentales del Modelo Territorial al generar materializaciones decisivas en los procesos de estructuración urbana y están estrechamente unidas a los procesos de reequipamiento público y privado. Al mismo tiempo son hitos fundamentales que posibilitan el reconocimiento y la percepción ciudadana de los valores urbanos generales y locales.

Las Centralidades urbanas quedan establecidas en la cartografía correspondiente del presente Plan (plano Nº II.7. "Centralidades").

Capítulo 3. Zonificación

Artículo D.21. Los suelos comprendidos en el territorio departamental, comprendidos también el subsuelo y el vuelo dentro de los límites de la competencia departamental, son jurídicamente aptos para ser destinados o afectados a implantaciones de infraestructuras y equipamientos públicos, así como para ser destinados por sus propietarios a la implantación de actividades y usos, a modificarse, fraccionarse y edificarse según lo establezca la normativa urbanístico-territorial vigente.

Artículo D.22. Los suelos se zonifican de acuerdo a las diferentes combinaciones y proporciones que la normativa municipal vigente admite respecto de las aptitudes a las que refiere el artículo anterior, determinando niveles de Zonificación Primaria, Secundaria y Terciaria en el Suelo Urbano, Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable, y Zonificación Primaria y Secundaria en el Suelo Rural.

La zonificación establece el estatuto urbanístico-territorial.

Artículo D.22.1.

A) Queda expresamente prohibido el uso del suelo departamental para fines y actividades distintas de las

previstas en la zonificación del Plan. Toda variación en los usos del suelo se autorizará o denegará por el Gobierno Departamental según lo dispuesto en el Plan y por los procedimientos técnicos y administrativos aplicables.

B) Las variaciones referentes a los límites de la Zonificación Primaria y Secundaria que sean necesarios en función de un desarrollo territorial coherente con los criterios fundamentales del Plan, sólo se efectuarán previo cumplimiento de los procedimientos establecidos en el mismo en cuanto a la fundamentación técnica, y se decidirán según el ordenamiento constitucional y legal vigente, y según los procedimientos establecidos en el Plan, a partir de la promulgación de éste.

C) En relación al uso del suelo, las situaciones de hecho fuertemente consolidadas antes de la fecha de aprobación del Plan, ubicadas en zonas en que éste no las autoriza, sólo podrán ser regularizadas cuando no resulte posible el realojo y cuando su consolidación y las posibilidades de desarrollo futuro en cuanto a localización, densidad, infraestructura y accesibilidad lo aconsejen.

D) El desarrollo urbano-territorial en las inmediaciones de la ruta Nacional N° 8 entre Punta de Rieles y el límite departamental será objeto de un análisis pormenorizado por las oficinas técnicas de la Intendencia y podrá dar lugar a las correspondientes modificaciones simples o cualificadas del presente Plan, en un plazo no mayor de tres años.

E) El Área que aparece en la documentación gráfica "Costa Oeste" será analizada en un plazo no mayor a los tres años, a los efectos de determinar su viabilidad como desarrollo urbano y las características del mismo, bajo la forma de Plan Especial. El mismo podrá dar lugar a las modificaciones al P.O.T. (Plan de Ordenamiento Territorial) que se entiendan pertinentes para su puesta en práctica.

Artículo D.23. Zonificación Primaria. La Zonificación Primaria clasifica el suelo departamental en Urbano, Suburbano o Potencialmente Urbanizable y Rural.

Los límites de los distintos tipos de suelos establecidos por la Zonificación Primaria, son los que se registran en la planimetría correspondiente del presente Plan (plano N° II.8. "Zonificación Primaria").

Sección I. Suelo Urbano

Artículo D.24. Definición. El suelo urbano es aquel que se destina en general a la implantación densa de la habitación y de diversas actividades y usos, así como a la dotación de infraestructuras y equipamientos para servir a la edificación que sobre él exista o se haya de construir.

Artículo D.25. Delimitación. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio departamental, delimitados expresamente en los planos y con el siguiente perímetro:

1) Río de la Plata.
2) Bahía de Montevideo.
3) Río de la Plata.
4) Calle Polonia.
5) Calle Holanda.
6) Camino Cibils.
7) Calle Lituania.
8) Avenida General Dacosta.
9) Límite oeste de la carpeta catastral N° 3.195.
10) Pasaje Artigas Sur.
11) Pasaje continuación Ecuador.
12) Calle Etiopía.
13) Calle N° 17.
14) Calle primera al sur de calle Charcas, conocida como pasaje La Represa.
15) Calle N° 18.
16) Pasaje Rusia.
17) Calle segunda paralela al oeste de la calle N° 17 que une pasaje Rusia y pasaje continuación Rusia, conocida como calle Cervantes.
18) Pasaje continuación Rusia.
19) Calle segunda paralela al oeste de la calle N° 18 que une pasaje continuación Rusia y camino Burdeos, conocida como calle José Caña.
20) Camino Burdeos.
21) Pasaje de la Vía.
22) Continuación pasaje de la Vía.
23) Camino Paso de Morlan.
24) Camino Bajo de la Petisa.
25) Camino San Fuentes.
26) Camino Cibils.
27) Calle Juan de Herrera.
28) Cañada Bellaca.
29) Ruta nacional N° 1.
30) Camino Tomkinson.
31) Camino Cibils.
32) Avenida Luis Batlle Berres.
33) Límite N.O. del padrón N° 43.565.
34) Camino Méndez.
35) Límite N.E. de los padrones Nos 186.235 y 186.236.
36) Calle Anatole France.
37) Avenida De Las Pitas.

38) Camino Tomkinson.
39) Arroyo Pantanoso.
40) Calle Martín José Artigas y su continuación.
41) Calle Mirunga.
42) Camino Cibils.
43) Límite sur del padrón N° 42.561.
44) Límite noreste del padrón N° 42.562.
45) Límite este del padrón N° 42.563.
46) Cañada Bellaca.
47) Ruta de acceso N° 1.
48) Rutas de acceso.
49) Límite sur del padrón N° 35.504.
50) Arroyo Pantanoso.
51) Límite norte del padrón N° 35.504.
52) Rutas de acceso.
53) Avenida Luis Batlle Berres.
54) Calle Campoamor.
55) Primera paralela al oeste de calle Dolores Candales.
56) Calle Pintín Castellanos.
57) Avenida Luis Batlle Berres.
58) Camino Paso de la Arena.
59) Camino Paso de la Arena y su prolongación hasta el camino de las Tropas.
60) Ruta de acceso.
61) Camino Francisco Lecocq.
62) Bulevar José Batlle y Ordóñez.
63) Camino Francisco Lecocq.
64) Límite S.O. del padrón N° 46.723.
65) Límite N.O. del padrón N° 46.723.
66) Límite S.O. del padrón N° 186.844.
67) Arroyo Pantanoso.
68) Calle Carve.
69) Calle Cornelio Guerra.
70) Continuación Cornelio Guerra.
71) Camino Antonio Rubio.
72) Camino Melilla.
73) Camino Las Tortolitas.
74) Prolongación calle Panambí.
75) Calle Panambí.
76) Camino Melilla.
77) Calle Gutemberg.
78) Camino Aviadores Civiles.
79) Camino de Tropas a la Cuchilla Pereira.
80) Calle Gioia.
81) Calle Guanahani.
82) Camino Fauquet.
83) Camino Carmelo Colman.
84) Avenida César Mayo Gutiérrez.
85) Camino Carlos A. López.
86) Límite N.O. del padrón N° 174.698.
87) Calle Fernando Menck.
88) Calle Tehuelches ambos frentes.
89) Límite S.O. del padrón N° 46.084.
90) Avenida César Mayo Gutiérrrez.
91) Camino Tupa ambos frentes.
92) Límite N.O. de los padrones Nos 45.988 y 46.044.
93) Camino Hilario Cabrera.
94) Avenida César Mayo Gutiérrez.
95) Arroyo de Las Piedras.
96) Camino Rigel.
97) Camino Paso Calpino.
98) Camino a la Cuchilla Pereira, también conocido como Uruguay.
99) Camino Paso Calpino.
100) Calle A.
101) Camino a la Cuchilla Pereira, también conocido como Uruguay.
102) Camino Osvaldo Rodríguez.
103) Vía férrea.
104) Camino Paso Calpino.
105) Camino Varzi.
106) Vía férrea.
107) Camino Hilario Cabrera.
108) Límite N.O. del padrón No 180.384.
109) Límite N.O. del padrón No 180.380.
110) Camino Carlos A. López.
111) Vía férrea.
112) Camino Carmelo Colman.
113) Límite S.E. del padrón No 405.236.
114) Camino Vidiella ambos frentes, excluido el padrón N° 405.238.
115) Camino Manuel Fortet.
116) Camino Durán.
117) Límite oeste del padrón N° 46.872.
118) Calle Besnes Irigoyen.
119) Límite N.O. del padrón N° 405.569.
120) Límite N.E. y N.O. del padrón N° 405.570.
121) Calle Rembrandt.
122) Camino Hudson.
123) Camino Coronel Raíz, ambos frentes.
124) Calle Besnes Irigoyen.
125) Calle Oficial 2.
126) Límite este del padrón N° 140.382.
127) Límite este de los padrones Nos 140.384, 140.385, 140.386 y 140.387.
128) Límite este y sur del padrón N° 140.394.
129) Calle Ing. Alberto Caubarrere.
130) Vía férrea.
131) Camino Casavalle.
132) Avenida de las Instrucciones.

133) Bulevar Aparicio Saravia.
134) Arroyo Miguelete.
135) Avenida de las Instrucciones.
136) Avenida General San Martín.
137) Camino Domingo Arena.
138) Avenida Don Pedro de Mendoza.
139) Camino Capitán Lacosta.
140) Calle Teniente Durán.
141) Camino Capitán Boiso Lanza.
142) Calle Achar, ambos frentes.
143) Camino Carlos A. Lopéz.
144) Límite este del padrón N° 91.909.
145) Camino Petirossi.
146) Límite este del padrón de N° 148.981.
147) Camino Paso del Andaluz.
148) Límite oeste del padrón N° 184.183.
149) Camino Paso del Andaluz, ambos frentes.
150) Avenida José Belloni.
151) Camino José Baltar.
152) Avenida de las Instrucciones, ambos frentes.
153) Camino Antares.
154) Límite este del padrón N° 92.406.
155) Camino José Baltar.
156) Límite este del padrón N° 92.359.
157) Camino Osvaldo Rodríguez.
158) Avenida de las Instrucciones.
159) Límite norte del padrón N° 186.466.
160) Límite sur y oeste del padrón N° 156.178.
161) Camino Carlos Linneo.
162) Avenida de las Instrucciones.
163) Avenida José Belloni.
164) Camino Regulo.
165) Calle 2ª paralela al oeste de avenida José Belloni, conocida como Enólogos.
166) Calle Salvia.
167) Límite sur del padrón N 92.466.
168) Avenida José Belloni.
169) Calle Mio Mio.
170) Calle Corindon.
171) Camino La Calera.
172) Avenida de las Instrucciones.
173) Calle Manzanilla.
174) Camino Velazco Lombardini.
175) Límite oeste del padrón N° 92.147.
176) Camino Carlos Linneo.
177) Calle Fronteras.
178) Continuación calle Fronteras.
179) Camino General Osvaldo Rodríguez.
180) Vía férrea.
181) Camino Antares.
182) Continuación Pasaje 2, ambos frentes.
183) Pasaje 2, ambos frentes.
184) Pasaje 3, ambos frentes.
185) Pasaje Melo y su continuación.
186) Calle Benito Berges.
187) Vía férrea.
188) Camino Los Tangerinos.
189) Calle Tolón.
190) Camino Al Paso del Andaluz.
191) Camino Los Perales.
192) Camino Paso de la Española.
193) Camino Carlos A. López.
194) Camino La Cruz del Sur.
195) Camino Al Paso de la Española.
196) Camino Repetto.
197) Calle Pública.
198) Calle Rafael.
199) Camino Capitán Tula.
200) Calle Rafael.
201) Bulevar Aparicio Saravia.
202) Calle Oficial Uno.
203) Prolongación del camino General Leandro Gómez, ambos frentes.
204) Camino General Leandro Gómez, ambos frentes hasta calle Ovidio Fernández.
205) Camino General Leandro Gómez.
205.a) Límite suroeste del padrón N° 182.064.
205.b) Camino Teniente Galeano.
205.c) Límite noreste del padrón N° 182.064.
206) Ruta Nacional N° 8.
207) Arroyo Manga.
208) Camino Repetto, ambos frentes.
209) Prolongación de camino Domingo Mora y camino Domingo Mora, ambos frentes.
210) Calle Angel Zanelli.
211) Límite S.E. del padrón N° 92.184.
212) Límite S.O. del padrón N° 92.184.
213) Ruta Nacional N° 8.
214) P. Dr. Alonso Gonzalez.
215) Camino de los Siete Cerros.
216) Calle Marcos J. Monterroso.
217) Camino Manganga.
218) Calle Dionisio Fernández.
219) Camino de los Siete Cerros.
220) Camino Leandro Gómez.
221) Ruta Nacional N° 8.
222) Calle Siberia y su prolongación hasta el camino Guerra.
223) Prolongación del camino Guerra hasta calle Varsovia.

224) Calle Varsovia.
225) Prolongación de calle Osa Mayor y calle Osa Mayor.
226) Calle Géminis.
227) Prolongación de calle N° 5 y calle N° 5.
228) Calle N° 4.
229) Camino Chacarita de los Padres.
230) Calle Joaquín Torres.
231) Arroyo Chacarita.
232) Calle Susana Pintos.
233) Camino Maldonado.
234) Calle Dr. Alfonso Frangella, ambos frentes.
235) Calle Pintado.
236) Camino Vecinal, primero paralelo al N.E. de la avenida Luis Braile.
237) Autovía Colectora.
238) Calle Oficial N° 3.
239) Límite este del padrón N° 184.041.
240) Calle Cochabamba.
241) Límite noroeste del padrón N° 62.083.
242) Arroyo de Las Canteras.
243) Calle Itapeby.
244) Límite S.O. del Barrio Guaraní.
245) Calle Tupam.
246) Costanera Maestra Aurelia Viera.
247) Calle Puntas de Soto.
248) Calle Veracierto.
249) Calle Pantaleón Perez.
250) Límite N.E. del padrón N° 62.080.
251) Límite N.O. de los padrones Nos 100.947, 100.948 y 100.949.
252) Límite N.E. del padrón N° 100.947.
253) Calle Pantaleón Pérez.
254) Calle Doctor Emilio Ravigniani.
255) Calle Cuatro.
256) Calle Siete.
257) Camino Felipe Cardozo.
258) Camino Carrasco.
259) Calle Lugo.
260) Calle Prolongación Carlos C. Lenzi.
261) Calle Joaquín de la Sagra, ambos frentes.
262) Calle Monzoni, ambos frentes.
263) Calle Juan Agazzi, ambos frentes.
264) Calle Exodo, ambos frentes.
265) Calle Coronel Diego Espinosa, ambos frentes.
266) Límite sur del padrón N° 60.686.

267) Calle San Borja, ambos frentes en toda su extensión.
268) Camino Carrasco.
269) Calle Salerno.
270) Línea que une la intersección de las calles Salerno y Padua con la alineación norte de la calle General Máximo Tajes.
271) Avenida Dra. Saldúm de Rodríguez.
272) Camino Carrasco.
273) Camino General Servando Gómez.
274) Límite Norte del Parque Fernando García.
275) Arroyo Carrasco.

PAJAS BLANCAS
276) Río de la Plata.
277) Camino Capitán Ruiz Puentes.
278) Camino Pajas Blancas.
279) Camino José Aldama y Ortega.

PUEBLO SANTIAGO VÁZQUEZ
280) Río Santa Lucía.
281) Límite oeste del padrón N° 36.236.
282) Calle Isla del Tigre.
283) Calle tercera paralela al S.O. de la avenida Luis Batlle Berres.
284) Límite sur del parque Segunda República Española.
285) Límite S.O. del parque Segunda República Española.

BARRIO LOS BULEVARES
286) Avenida Luis Batlle Berres.
287) Camino El Fortín.
288) Límite suroeste de los padrones Nos 110.336 y 155.912.
289) Límite S.E. de los padrones Nos 155.912, 155.911, 155.908 y 155.910.
290) Camino Luis Eduardo Pérez.
291) Camino La Higuerita.
292) Límite N.E. del padrón N° 43.545.
293) Avenida Ideario Artiguista.
294) Limite N.O. del padrón N° 43.545.

BOISO LANZA
295) Camino Carlos A. López.
296) Calle Manuel Bustamante.
297) Camino Al Paso del Andaluz.
298) Avenida de las Instrucciones.
299) Límite sur del padrón N 91.919.
300) Límite oeste del padrón N° 91.922.
301) Camino Capitán Petirossi.
302) Avenida Pedro de Mendoza.

FÉNIX
303) Camino Fénix.
304) Calle E.
305) Calle B ambos frentes.
306) Calle C.

PASO DEL ANDALUZ
307) Camino Capitán Petirossi.
308) Límite N.E. del padrón N° 6.909.
309) Límite sur del padrón N° 6.964.
310) Límite oeste del padrón N 148.981.

VILLA GARCÍA
311) Línea a 400 metros al S.O. de la alineación S.O. del camino Dr. Laudelino Vázquez.
312) Camino Don Bosco.
313) Camino Melchor de Viana.
314) Calle segunda paralela al norte de la ruta N° 8 y su continuación al oeste hasta camino Melchor de Viana.
315) Calle los Mirtos y su continuación al sur de la ruta N° 8 hasta calle La Lira.
316) Calle La Lira.
317) Calle Dr. García Acevedo.
318) Continuación camino Helios.
319) Calle Mangangá.
320) Camino Dr. Laudelino Vázquez.
321) Pasaje 3.
322) Ruta Nacional N° 8.

SANTA CATALINA
323) Calle Las Violetas.
324) Camino Burdeos.
325) Calle Víctor Hugo y su continuación.
326) Río de la Plata.

LA COLORADA
327) Río de la Plata.
328) Camino Sanguinetti.
329) Calle Carlín Bertolotti.
330) Camino Conde.

CABAÑA ANAYA
331) Avenida Luis Batlle Berres.
332) Camino Anaya.
333) Camino Manuel M. Flores.
334) Camino Curuzú Cuatiá.

BARRIO NUEVO LLAMAS
335) Calle Las Tres Palmeras.
336) Camino Del Tapir.
337) Calle La Calandria.
338) Calle El Apereá.

339) Calle Nuevo Llamas.
340) Avenida Luis Batlle Berres.

BARRIO GORI
341) Avenida Luis Batlle Berres.
342) Camino Gori.
343) Calle El Gorrión y su continuación.
344) Calle El Chingolo.
345) Calle El Ruiseñor.
346) Calle El Churrinche.

PROLONGACIÓN LAS PIEDRAS
347) Arroyo Las Piedras.
348) Camino América.
349) Calle Dos.
350) Calle Cuatro.
351) Calle Tres.
352) Camino Monte Sosa hasta el encuentro con el arroyo las Piedras.

TOLEDO CHICO
353) Avenida de las Instrucciones.
354) Camino Toledo Chico.
355) Camino La Cabra.

CARLOMAGNO
356) Camino Susana Pintos.
357) Calle D ambos frentes.
358) Calle C ambos frentes.
359) Calle F ambos frentes.

Artículo D.26. Determinaciones. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbano, en el presente Plan se expresan:

1) Zonificación Secundaria y Terciaria en función de las características tipomorfológicas, dinámicas urbanas, calidad ambiental, usos del suelo, identificación barrial y patrimonio urbano-arquitectónico.

2) Determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, de la ordenación urbana y de la regulación de usos de cada zona definida.

3) Trazado y características de la Red Vial, con clasificación de la misma en relación a su función, y señalamiento de alineaciones, precisando la anchura de las vías y los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.

4) Señalamiento de áreas en las que se prevén la formulación de Planes Especiales de Ordenación, fijando los objetivos que se proponen.

5) Señalamiento de Áreas de Promoción, como objetivos de intervención urbana prioritaria, y cuyo desarrollo tendrá proyecciones en todo el territorio.

6) Régimen del suelo a efectos de la gestión urbanística en las distintas áreas.

Artículo D.27. Zonificación secundaria y terciaria en Suelo Urbano. Para una mejor ordenación del Suelo Urbano, se establecen las zonificaciones secundaria y terciaria en todo su ámbito y cuya delimitación se expresa en la planimetría correspondiente (plano N° II.9. "Zonificación Secundaria" y plano N° II.10. "Zonificación Terciaria").

La zonificación es la siguiente:

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
ZONIFICACIÓN TERCIARIA

Área Central Ciudad Vieja Centro Barrio Sur-Palermo-Parque Rodó Aguada-Arroyo Seco (sector barracas) La Comercial-La Aguada-Arroyo Seco-Villa Muñoz

Área Intermedia Unión Maroñas-Hipódromo-Bella Italia Malvín Norte-La Cruz Jacinto Vera-Larrañaga-La Blanqueada Cerrito-Marconi-Joanicó Sayago-Peñarol Prado-Capurro Cerro Paso Molino-La Teja-Belvedere Lezica-Colón-Pueblo Ferrocarril

Área Costera Punta Carretas Pocitos Parque Batlle Buceo Malvín Punta Gorda Carrasco

Área Periférica Cerro Norte-La Paloma-Casabó Paso de la Arena-Las Torres-Los Bulevares Lavalleja Norte-Nuevo París Casavalle-Piedras Blancas-Manga Punta Rieles-Don Bosco-Villa García Malvín Norte-Las Canteras

Otras Áreas Urbanizadas Pajas Blancas Pueblo Santiago Vázquez Boiso Lanza Fénix Paso del Andaluz Santa Catalina La Colorada Cabaña Anaya Barrio Nuevo Llamas Barrio Gori Prolongación Las Piedras Toledo Chico Carlomagno Pueblo Abayubá

Las normas reguladoras de cada una de estas áreas son las que se expresan en el presente decreto y en las normas anteriores que mantienen su vigencia.

Sección II. El Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable

Artículo D.28. Definición. El Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable es aquel que teniendo características y equipamiento rural se destina a la expansión de los usos urbanos, previo análisis y verificación de la compatibilidad de cada propuesta de expansión y de las consiguientes intervenciones físicas, con las necesidades y el interés general de la ciudad según se expresa en el Plan, y que solo puede ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.

En tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanística, estos suelos estarán sometidos a las deter-

minaciones establecidas para el Suelo Rural, en la zonificación secundaria que les corresponda.

Artículo D.29. Delimitación. Constituyen el Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable los terrenos expresamente señalados en los planos, y cuya descripción en los ámbitos sectorizados es la siguiente:

SECTOR 1. SURESTE DE PAJAS BLANCAS
360) Camino Pajas Blancas.
361) Camino Tomkinson.
362) Camino San Fuentes.
363) Camino Antártida Uruguaya.
364) Calle B. Fernández y Medina.
365) Calle Sabina.
366) Límite norte de los padrones Nos 73.605 y 42.377.
367) Límite oeste del padrón N° 42.377.
368) Río de la Plata.
279) Camino José Aldama y Ortega.

SECTOR 2. SURESTE DE SANTIAGO VAZQUEZ. SUBURBANA
369) Línea de continuación hacia el S.E. de la calle Betete.
370) Línea paralela a 310 metros de la calle Isla del Tigre.
371) Avenida Luis Batlle Berres.
282) Calle Isla del Tigre.

SECTOR 3. RINCÓN DEL CERRO
372) Camino Bajo de La Petisa.
29) Ruta Nacional N° 1.
28) Cañada Bellaca.
27) Calle Juan de Herrera.
26) Camino Cibils.
25) Camino Sanfuentes.

SECTOR 4. SUR DE BARRIO SARANDÍ
373) Límite N.E. del padrón N° 126.522.
374) Límite norte del padrón N° 126.522.
375) Límite oeste del padrón N° 408.116.
376) Límite oeste del padrón N° 35.503.
54) Calle Campoamor.
53) Avenida Luis Batlle Berres.
52) Ruta de acceso.
51) Límite norte del padrón N° 35.504.

SECTOR 5. NORESTE DE LEZICA
377) Camino de las Tropas a Cuchilla Pereyra.
378) Camino Fauquet.
81) Calle Guanahani.
80) Calle Gioia.

SECTOR 6. SUR DEL AERÓDROMO BOISO LANZA
379) Camino Capitán Lacosta.
138) Avenida Don Pedro de Mendoza.
137) Camino Domingo Arena.
136) Avenida General San Martín.

SECTOR 7. PUNTA DE RIELES
380) Arroyo Manga.
381) Camino Cerdeña.
382) Calle Hydra y su continuación.
383) Camino Guerra.
222) Calle Siberia y su prolongación hasta camino Guerra.
221) Ruta Nacional N° 8.
220) Camino Leandro Gómez.
219) Camino de los Siete Cerros.

SECTOR 8. NORESTE DE FLOR DE MAROÑAS
236) Camino Vecinal, primero paralelo al N.E. de la avenida Luis Braile.
235) Calle Pintado.
234) Calle Dr. Alfonso Frangella, excluida.
233) Camino Maldonado.
232) Calle Susana Pintos.
231) Arroyo Chacarita.
230) Calle Joaquín Torres.
229) Camino Chacarita de los Padres.
228) Calle N° 4.
227) Calle N° 5 y su prolongación hasta la calle Géminis.
226) Calle Géminis.
384) Arroyo la Chacarita hasta camino Chacarita de los Padres.
385) Línea paralela a 800 metros al oeste de la línea de alta tensión.

SECTOR 9. MAROÑAS (CAÑADA DE LAS CANTERAS)
386) Línea de continuación Calle Emilia Ravignani.
253) Calle Pantaleón Pérez.
252) Límite N.E. del padrón N° 100.947.
251) Límite N.O. de los padrones Nos 100.947, 100.948 y 100.949.
250) Límite N.E. del padrón N° 62.080.
249) Calle Pantaleón Pérez.
248) Calle Veracierto.
247) Calle Puntas de Soto.
246) Costanera Maestra Aurelia Viera.
245) Calle Tupam.
244) Límite S.O. del Barrio Guaraní.

243) Calle Itapeby.
242) Arroyo de Las Canteras.

SECTOR 10. NORTE DE CAMINO CARRASCO
387) Calle Coronel Diego Espinosa.
388) Camino Punta del Indio.
389) Camino Perseverano.
390) Línea de alta tensión y su prolongación hasta el arroyo Carrasco.
274) Límite norte del parque Fernando García.
273) Camino General Servando Gómez.
272) Camino Carrasco.
271) Avenida Dra. Saldúm de Rodríguez.
270) Línea que une la intersección de las calles Salerno y Padua con la alineación norte de la calle General Máximo Tajes.
269) Calle Salerno.
268) Camino Carrasco.
267) Calle San Borja, excluida.
266) Límite sur del padrón N° 60.686.

SECTOR 11. ZONA FRANCA DE MONTEVIDEO

SECTOR 12. LA TABLADA
391) Ruta de acceso.
392) Ruta Nacional N° 5.
393) Camino Vecinal y su continuación hasta camino Melilla.
71) Camino Antonio Rubio.
70) Continuación Cornelio Guerra.
69) Calle Cornelio Guerra.
68) Calle Carve.
67) Arroyo Pantanoso.
66) Límite S.O. del padrón N° 186.844.
65) Límite N.O. del padrón N° 46.723.
64) Límite S.O. del padrón N° 46.723.
63) Camino Francisco Lecocq.
62) Bulevar José Batlle y Ordoñez.
61) Camino Fransico Lecocq.

SECTOR 13. PARQUE DE ACTIVIDADES DEL OESTE
394) Calle Hilario Cabrera y su línea de prolongación hasta camino Coronel Raíz.
395) Camino Coronel Raíz.
396) Calle Carlos A. López hacia el S.E.
397) Línea paralela a 70 metros del último tramo mencionado del camino Coronel Raíz.
398) Continuación de calle Enclavado y calle Enclavado.
399) Línea paralela a 455 metros al N.O. del camino Coronel Raíz.
400) Camino Carmelo Colman.
401) Camino Manuel Fortet.
114) Camino Vidiella excluido (incluido el padrón N° 405.238).
113) Límite S.E. del padrón N° 405.236.
112) Camino Carmelo Colman.
111) Vía férrea.
110) Camino Carlos A. López.
109) Límite N.O. del padrón N° 180.380.
108) Límite N.O. del padrón N° 180.384.

SECTOR 14. PARQUE DE ACTIVIDADES DEL ESTE
402) Línea paralela a 500 metros al N.E. de calle N° 1.
403) Línea de continuación de camino Abrevadero.
404) Calle primeraparalela al S.O. de camino Los Castaños, conocida como camino Toledo Chico.
208) Camino Repetto.
207) Arroyo Manga.
206) Ruta Nacional N° 8.
205) Camino Leandro Gómez.

Artículo D.30. Usos del suelo. Para cada uno de los ámbitos sectorizados del Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable se expresan en el Plan, las siguientes determinaciones de uso del suelo:
Sector 1: Área al noreste de Pajas Blancas. Uso global preferente: uso residencial con servicios y equipamientos compatibles.
Sector 2: Área al sureste de Santiago Vázquez. Uso global preferente: uso residencial con servicios y equipamientos compatibles.
Sector 3: Área de Rincón del Cerro. Uso global preferente: uso residencial con servicios y equipamientos compatibles.
Sector 4: Área al sur de Barrio Sarandí. Uso global preferente: uso residencial con servicios y equipamientos compatibles.
Sector 5: Área al noreste de Lezica (Camino Fauquet). Uso global preferente: uso residencial con servicios y equipamientos compatibles.
Sector 6: Área al sur del Aeródromo Boiso Lanza. Uso global preferente: uso residencial con servicios y equipamientos compatibles.
Sector 7: Área de Punta de Rieles (calle Cerdeña). Uso global preferente: uso residencial con servicios y equipamientos compatibles.
Sector 8: Área al noreste de Flor de Maroñas. Uso glo-

bal preferente: uso residencial con servicios y equipamientos compatibles.

Sector 9: Área de Maroñas (cañada de la Canteras). Uso global preferente: uso residencial con servicios y equipamientos compatibles.

Sector 10: Área al Norte de Camino Carrasco. Uso global preferente: usos residencial con servicios y equipamientos compatibles.

Sector 11: Área de Zona Franca de Montevideo. Uso global preferente: uso mixto de nueva incorporación.

Sector 12: Área de la Tablada. Uso global preferente: uso mixto de nueva incorporación. Parque agroalimentario.

Sector 13: Parque de Actividades del Oeste: uso mixto de nueva incorporación.

Sector 14: Parque de Actividades del Este: uso mixto de nueva incorporación.

Todos estos Sectores estarán sometidos a las determinaciones establecidas para las áreas de Usos Mixtos en Suelo Rural, hasta tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanística correspondiente.

Artículo D.31. La delimitación de los sectores anteriormente definidos para el eventual desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística es meramente indicativa de las posibles unidades urbanísticas integradas, pudiendo incorporarse en un mismo Programa de Actuación Urbanística uno o más de estos sectores, o bien desarrollarse fracciones de éstos, siempre que constituyan una Unidad Urbanística Integrada.

Artículo D.32. Condiciones generales para el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística.

1) No podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable, en detrimento del Programa de Acción Territorial del Plan, contra sus prioridades o previsiones.

2) La delimitación del ámbito de los Programas de Actuación Urbanística se decidirá de tal forma que en lo posible no se dejen superficies residuales entre éstos y el Suelo Urbano.

3) Todos los terrenos zonificados como Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable son susceptibles de incorporarse a la Cartera Municipal de Tierras, mediante la expropiación, compra o acuerdo con sus propietarios, salvo que se les asigne otro destino no residencial conforme a este Plan.

Sección III. El Suelo Rural

Artículo D.33. Definición. El Suelo Rural está integrado por las porciones del territorio que han sido definidas con esta calidad, en función de sus características y valores agrícolas, ecológicos, paisajísticos o de otra naturaleza, con la finalidad de preservar su riqueza productiva, así como sus características naturales y ambientales.

Las intervenciones en dicho suelo deberán ser compatibles con los mencionados destinos.

Artículo D.34. Delimitación. Sus límites comprenden a todo el suelo no zonificado como Urbano o Suburbano.

Artículo D.35. Determinaciones. En el Suelo Rural, el presente Plan establece las medidas y condiciones precisas para la conservación, protección, potenciación de todos y cada uno de sus elementos naturales, productivos o culturales, bien sea: suelo, aguas, flora, fauna o paisaje; a fin de evitar su degradación o alteración.

Artículo D.36. Zonificación Secundaria en el Suelo Rural. Para la mejor ordenación del Suelo Rural, se establece la Zonificación Secundaria en todo su ámbito y cuya delimitación se expresa en el plano adjunto. (Plano N° II.9. "Zonificación Secundaria").

La zonificación es la siguiente:

- Área Agrícola.
- Área Ecológica Significativa.
- Área de la Costa Oeste.
- Área de Usos Mixtos.

Capítulo 4. Regímenes de gestión del suelo

Artículo D.37. Los regímenes de gestión del suelo son el conjunto de modalidades operativas que el Plan establece para regular las intervenciones de las Entidades Públicas y de los particulares sobre el territorio departamental, según las determinaciones establecidas por el mismo y su desarrollo.

Se establecen tres regímenes de gestión del suelo en todo el territorio departamental:

A) General.

B) Patrimonial.

C) Específico.

Artículo D.38. Régimen General. Se refiere a la gestión del suelo para cuyo ordenamiento se aplica la normativa general de usos, edificabilidad y afectaciones. Se aplica tanto para Suelo Urbano, Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable y Suelo Rural.

Artículo D.39. Régimen Patrimonial. Se refiere a la gestión del suelo para cuyo ordenamiento se aplican políticas de preservación o protección específica y un modo de gestión particular en este sentido. Se aplica

tanto en Suelo Urbano, Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable y Suelo Rural.

Artículo D.40. Régimen Específico. Se refiere a la gestión del suelo para cuyo ordenamiento y desarrollo, conforme a los objetivos del Plan, se aplica una normativa especial que sustituye a la normativa general en términos de usos, edificabilidad y reparcelaciones. Se aplica exclusivamente: a) en Suelo Urbano, en Áreas de Promoción, b) en el Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable, cuando cuenten con Programa de Actuación Urbanística aprobado, y en función de sus disposiciones, en las áreas en que lo disponga el correspondiente y preceptivo Plan Especial de Ordenación que desarrolla dicho Programa.

Es un régimen de carácter temporal, que se extingue una vez cumplidos los plazos establecidos por el planeamiento correspondiente, sin que se hubiera ejecutado.

Obligatoriamente, las áreas que se incluyan en el régimen específico se deberán desarrollar mediante Unidades de Actuación, que dispongan la justa distribución de las cargas y beneficios derivados de su aplicación, salvo que se trate de propietario único.

Todos los propietarios incluidos en Régimen Específico deberán ceder a la Intendencia Municipal con destino a infraestructuras y equipamientos públicos del área considerada, el diez por ciento de la edificabilidad que pudiera corresponderles en desarrollo de la Unidad de Actuación.

Capítulo 5. Protección de los recursos naturales

Artículo D.41. Cauces, riberas y márgenes. Se prohiben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad y la zonificación de los terrenos y de acuerdo a la legislación vigente y la competencia de los órganos correspondientes.

Se exceptuan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.

Artículo D.42. Protección de aguas subterráneas. Se prohibe verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de estas aguas.

Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los Organismos competentes.

No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. Cuando el peligro potencial para estas sea grande, como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos, hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etcétera, se deberá presentar en todos los casos un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida del fluido.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

Artículo D.43. Vertidos líquidos. Para el otorgamiento de permisos para cualquier actividad que pueda generar vertidos no domésticos, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Artículo D.44. Protección de la vegetación. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan (Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable), se procurará el mantenimiento de la vegetación existente, así como de la reforestación con especies autóctonas en las áreas que a tal fin se definan.

Sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones municipales sobre el particular, la tala de árboles quedará sometida, en cualquier caso, al requisito de previo permiso municipal, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sean necesarias obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

A fin de conservar y mejorar el medio ambiente, todo promotor de nueva urbanización deberá, con independencia de las obligaciones derivadas del deber de urbanizar, plantar y mantener hasta su desarrollo vegetativo un ejemplar arbóreo por cada fracción de veinticinco metros cuadrados edificables, en la zona indicada por la Intendencia, que publicará una tabla de equivalencia de especies arbóreas, tomándose como unidad el jacarandá. Esta obligación podrá sustituirse por el equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Intendencia.

Artículo D.45. Protección de la fauna. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, en la solicitud de permiso para la realización de obras que puedan afectar la libre circulación de especies animales en libertad, en corredores y cauces naturales, deberán incluirse, entre la documentación a presentar, los es-

tudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna.

Artículo D.46. Protección y ordenación del paisaje. Las actuaciones y medidas del presente Plan velarán por el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos del Suelo Rural, del Potencialmente Urbanizable y del Suelo Urbano. Los planes de desarrollo contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias paisajísticas de las actividades urbanísticas a desarrollar.

Las construcciones habrán de adecuarse en lo básico, al paisaje en que estuvieran situadas y a tal efecto:

A) Las construcciones en lugares inmediatos, o en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o histórico, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico concordante con dichas construcciones.

B) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas y/o históricas o tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, muros, cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual y altere los rasgos de la morfología y la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como canteras de áridos, desmontes, etcéterá, deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiendo justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de permiso.

TÍTULO II. DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y SEGUIMIENTO DEL PLAN

Capítulo 6. De los instrumentos de ordenación y planeamiento

Artículo D.47. La ordenación urbanística y territorial del departamento se llevará a cabo, según los casos, mediante los siguientes instrumentos de ordenación y planeamiento:

A) Programas de Actuación Urbanística;
B) Planes Especiales de Ordenación;
C) Planes Zonales;
D) Planes Sectoriales;
E) Normas Complementarias;
F) Proyectos Urbanos de Detalle;
G) Inventario de Bienes Protegidos.

Artículo D.48. Programas de Actuación Urbanística. La ordenación y urbanización de terrenos zonificados como Suburbanos o Potencialmente Urbanizables, se efectuará mediante un Programa de Actuación Urbanística para la realización de unidades urbanísticas integradas, entendidas éstas como aquellas actuaciones que tengan resueltas, en adecuada correspondencia con la estructura general del presente Plan de Ordenamiento Territorial: a) la dotación de servicios y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en su ámbito hayan de ubicarse, y b) las obras de infraestructuras que garanticen la inserción de la misma en la ordenación general.

Artículo D.49. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las siguientes determinaciones:

A) Desarrollo de las estructuras y sistemas incluidos en el modelo territorial.

B) Señalamiento de usos, niveles de intensidad y aprovechamiento en todo su ámbito.

C) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, teléfonos y demás servicios que se prevean, que habrán de incluir necesariamente las conexiones y redes existentes o previstos en el resto del suelo.

D) Plan de etapas y división en sectores, en su caso, para su desarrollo y ordenación mediante Planes Especiales.

E) Prevención de equipamientos adecuados a las dimensiones y finalidad de la actuación, así como cualquier otra que dispusiera el Plan.

F) Normas para el desarrollo de Planes Especiales.

G) Estudio económico-financiero que justifique la viabilidad en función de los recursos de financiación del adjudicatario o de la Intendencia.

Artículo D.50. Planes Especiales de Ordenación. Son los referidos a estudios parciales del territorio departamental, y tienen por finalidad desarrollar propuestas de planificación en una dimensión más concreta. En la Memoria Normativa, de Gestión y Seguimiento se enumeran los Planes Especiales de Ordenación que prevé el Plan de Ordenamiento Territorial. Los Planes Especiales de Ordenación se pueden realizar en Suelo Urbano, Suburbano o Potencialmente Urbanizable con Programa de Actuación Urbanística aprobado y en Suelo Rural.

A título enunciativo serán Planes Especiales, entre otros:

- Plan Especial "Fénix"/La Aguada.
- Plan Especial de Ordenación y Recupeción Urbana de la Vivienda de Interés Social.
- Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Ciudad Vieja.
- Plan Especial de Ordenación , Protección y Mejora del Prado y Capurro.
- Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Lezica, Colón y Pueblo Ferrocarril.
- Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Pocitos.
- Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco y Punta Gorda.

Los planes a que se refiere este artículo deberán ser presentados en un plazo de doscientos setenta (270) días a partir de la vigencia del presente Decreto.

Artículo D.51. En desarrollo de las previsiones contenidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, podrán formularse Planes Especiales de Ordenación, con las siguientes finalidades:

A) Para la ordenación detallada y completa de un determinado ámbito territorial significativo.

B) Para el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística.

C) Para la recuperación urbana en Suelo Urbano.

D) Para el desarrollo de sistemas territoriales de comunicación, de espacios libres y de equipamiento comunitario.

E) Para la protección, valoración y mejora de áreas de preservación patrimonial.

F) Para la mejora de los medios urbanos, rurales y naturales, protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas del territorio.

G) Cualquiera otra finalidad análoga.

H) El Plan Especial "Fénix"/La Aguada, propuesto por el Banco Hipotecario del Uruguay (Artículo D.12), se ejecutará en la parte que afecta al espacio público municipal del área correspondiente, mediante la figura de convenios de cogestión (Artículo D.79).

Artículo D.52. Las determinaciones de los Planes Especiales de Ordenación se desarrollarán en los siguientes documentos:

1) Memoria de ordenación y sus determinaciones, en la que habrá que justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del Plan de Ordenamiento Territorial mediante su coherencia interna, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de la etapa programada para su ejecución.

2) Información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios para considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio. La información urbanística de carácter gráfico reflejará la situación de los terrenos en cuanto a su topografía, morfología, construcciones, vegetación y usos existentes y estructura de la propiedad del suelo.

3) Proyecto de Ordenación, con asignación de usos pormenorizados, sistema de espacios libres y áreas verdes, y especificación de todas las reservas de suelo para equipamientos, red viaria y esquemas de las redes de servicios públicos, en su caso. Se incluirán todos los planos de proyecto necesarios para su mejor definición, a una escala adecuada.

4) Ordenanzas que reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y las normas de edificación.

5) Regímenes de gestión del suelo propuestos para su desarrollo, y cargas y beneficios a considerar en la ejecución del planeamiento, a los efectos de su justa distribución.

6) Plan de etapas en el que se determinará el orden de prioridades para su ejecución y sus plazos.

7) Estudio económico-financiero en el que se justifique el costo de las obras de urbanización y de implantación de los servicios y la viabilidad de la actuación.

Artículo D.53. Planes Zonales. Son los planes referidos a las zonas resultantes de la división del territorio departamental de conformidad con el Decreto Departamental Nº 26. 017 del 12 de julio de 1993, y sus modificaciones.

Estos planes desarrollarán y precisarán las determinaciones estructurales del presente Plan de Ordenamiento Territorial a escala zonal, y no podrán modificar ninguno de sus contenidos.

Artículo D.54. Los Planes Zonales contendrán las siguientes determinaciones:

A) Objetivos de su redacción, expresando su carácter complementario del Plan de Ordenamiento Territorial.

B) Relaciones e incidencias con el Plan de Ordenamiento Territorial.

C) Disposiciones que complementen las determinaciones referentes a la edificación, usos pormenorizados, a las obras de urbanización, o que suplan eventuales deficiencias de la ordenación en la zona.

D) Aspectos de coordinación y concertación a escala zonal.

E) Prioridades establecidas para las obras y servicios municipales a realizarse en la zona, o las de naturaleza central que incidan en ella.

Artículo D.55. Planes Sectoriales. Son los planes que desarrollan un tema o aspecto específico dentro de las estructuras y los sistemas del territorio departamental.

Los planes sectoriales, estén o no previstos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, deben someterse con carácter previo a su iniciación y aprobación a informes preceptivos de la Comisión Permanente del Plan, que evalúe la coherencia de las determinaciones propuestas con las de aquél.

Artículo D.56. Normas Complementarias. Se podrán redactar normas complementarias del presente Plan de Ordenamiento Territorial, con objeto de regular aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados por éste. Sus determinaciones guardarán la debida coherencia con las propias de este Plan, y en ningún caso podrán modificarlas.

Las normas complementarias contendrán las siguientes determinaciones:

A) Fines y objetivos de su aprobación, expresando su carácter complementario del Plan de Ordenamiento Territorial, así como su conveniencia y oportunidad.

B) Determinación del ámbito en el que sean de aplicación.

C) Disposiciones que complementen las determinaciones referentes a la edificación, protección patrimonial, usos, obras de urbanización, servicios públicos, o que suplan eventuales deficiencias de la ordenación.

Las Juntas Locales podrán proponer la formulación de normas complementarias en el ámbito de su actuación.

Las normas complementarias que en el futuro desarrollen distintos aspectos del Plan, entrarán en vigor según lo dispuesto por el Decreto Departamental N° 26.817 y el Decreto Marco N° 21.119 del 2 de julio de 1998, que regula el funcionamiento de los Concejos Vecinales.

Artículo D.57. Proyectos Urbanos de Detalle. Son las figuras de planeamiento mediante las que es posible completar y definir alineaciones, nivelaciones, afectaciones, edificabilidad, alturas, usos, ordenación de volúmenes, en desarrollo del presente Plan, así como de Planes Especiales de Ordenación y de Planes Zonales.

Los Proyectos Urbanos de Detalle, no podrán modificar las determinaciones del Planeamiento que desarrollan.

Artículo D.58. Las determinaciones de los Proyectos Urbanos de Detalle contendrán la siguiente documentación:

A) Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

B) Planos a escala adecuada, que expresen todas y cada una de las determinaciones de la ordenación propuesta.

C) Determinaciones que el proyecto prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, espacios verdes y otras análogas.

D) Estudio sobre cargas y beneficios a considerar en la ejecución del proyecto.

Artículo D.59. Inventario de Bienes de Interés Municipal. Es un documento adicional al Plan de Ordenamiento Territorial y a los planes derivados. Dicho inventario contiene la relación de bienes inmuebles, naturales o construidos por el hombre sujetos a algún régimen de especial protección en función de sus valores testimoniales de naturaleza histórica, artística, cultural, turístico paisajística, ambiental o natural.

El grado de protección estará determinado por lo que al respecto establezcan las normas legislativas nacionales o departamentales.

Capítulo 7. De los instrumentos de gestión y ejecución

Artículo D.60. Dirección de la actividad urbanística. La dirección y control de la gestión urbanística corresponde en todo caso, a la Intendencia Municipal. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, mediante los mecanismos previstos en el Plan.

En la formulación, tramitación, gestión y ejecución del Planeamiento Urbanístico y Territorial, la Intendencia Municipal asegurará la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las organizaciones representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

Artículo D.61. Ejecución del planeamiento: equidistribución y deberes legales. La ejecución del Planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en el presente Plan, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión para equipamientos, infraestructuras y espacios libres, al igual que el costo y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

Artículos D.62. Instrumentos de gestión y ejecución. El desarrollo de los contenidos expresados en el Plan y especificados en los distintos instrumentos de ordenación será ejecutado mediante los instrumentos de gestión y ejecución que se detallan a continuación, y que podrán constituir sistemas integrados a esos fines. Estos son:

A) Área de Promoción.

B) Unidad de Actuación.

C) Sistema de Cautelas Urbanísticas.

D) Expropiación.

E) Concesión de Obra Pública Municipal.

F) Contrato-Programa.

G) Convenio de Cogestión.

H) Ejecución de los Programas de Actuación Urbanística.

Artículo D.63. Área de Promoción. Un Área de Promoción estará constituida por una unidad territorial objeto de intervenciones urbanas prioritarias, cuyo desarrollo tendrá proyecciones en todo el territorio. La designación de Área de Promoción, implica la posibilidad de asignar a toda o a parte de ella, el Régimen Específico a efectos de la gestión del suelo.

Hasta tanto, cada una de las intervenciones urbanas individuales que se concreten en el Área de Promoción estarán sometidas a las disposiciones normativas que le alcanzan, de acuerdo a la Zonificación Terciaria, bajo el Régimen General o Patrimonial, si corresponde, y según los procedimientos de gestión que los mismos establecen.

También podrán establecerse en las Áreas de Promoción, exenciones y rebajas tributarias a los titulares de bienes inmuebles comprendidos en las mismas, y a los adquirentes futuros, cuando integren el programa de la Unidad de Actuación correspondiente.

Aparte de las Áreas de Promoción, designadas en la Memoria de Ordenación, y sobre la base de los mismos criterios de delimitación, se podrán designar otras, siguiendo la tramitación establecida para las Modificaciones Simples.

Artículo D.64. Unidad de Actuación: definición. Son instrumentos de gestión en Suelo Urbano y en Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable, con Programa de Actuación Urbanística y Plan Especial de Ordenación aprobados, que tienen por objeto el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en una superficie delimitada, conforme a lo que establece el Planeamiento y a fin de garantizar una ejecución unitaria y sincronizada del mismo. Las determinaciones de la Unidad de Actuación se concretarán mediante la formulación de un Proyecto Urbano de Detalle.

Artículo D.65. Unidad de Actuación: delimitación. Las Unidades de Actuación se podrán delimitar por los Planes Especiales de Ordenación y los Planes Zonales, o bien, de oficio, siguiendo el trámite de las Modificaciones Cualificadas, y en base a los siguientes criterios:

A) Que la ordenación de la Unidad de Actuación permita la justa distribución de cargas y beneficios, o las transferencias de edificabilidad, en su caso.

B) Que la Unidad de Actuación delimitada comprenda en su superficie a una porción de territorio que integre a más de un propietario.

C) Sólo podrán delimitarse Unidades de Actuación inmediatas a terrenos destinados a infraestructuras, equipamientos y espacios libres, incluyendo en ellas la parte correspondiente de los terrenos con ese fin.

Sin perjuicio de las facultades de la Intendencia Municipal de Montevideo sobre determinación y delimitación de las Unidades de Actuación, podrán proponer la creación de las mismas, otras Entidades Públicas o los particulares.

Artículo D.66. Unidad de Actuación: plazos. Con la delimitación de la Unidad de Actuación, se otorgará un plazo a los particulares para la presentación del Proyecto Urbano de Detalle y para su ejecución. Vencido dicho plazo, sin que se hubiera ejecutado o puesto en marcha su ejecución con las debidas garantías, la Intendencia Municipal podrá optar por la expropiación.

De la misma forma, si hubiera un porcentaje de propietarios, igual o superior al sesenta por ciento del total de los mismos, y/o que representen el cincuenta por ciento del total de la superficie de la Unidad de Actuación, y que manifestaran su intención de desarrollarla, con suficientes garantías a juicio de la Intendencia Municipal, podrán solicitar de ésta que proceda a expropiar el resto de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación, a efectos de concretar su desarrollo. La financiación del costo de la expropiación será repercutida por la Intendencia Municipal a los que resulten adjudicatarios de dichos terrenos.

Artículo D.67. Unidad de Actuación: suspensión de permisos. La delimitación de una Unidad de Actua-

ción traerá aparejada la suspensión del otorgamiento de permisos de construcción, hasta tanto no se apruebe el Proyecto Urbano de Detalle que la desarrolla, y se haya producido la justa distribución de los beneficios y las cargas.

Artículo D.68. Unidad de Actuación: Sistema de Cooperación. Podrán desarrollarse las Unidades de Actuación por el Sistema de Cooperación, en el cual los propietarios de la Unidad de Actuación, aportan el suelo de cesión obligatoria, y la Intendencia ejecuta las obras de urbanización.

Los costos de urbanización estarán a cargo de los propietarios afectados en proporción a las edificabilidades de sus respectivas fincas. Los costos podrán ser satisfechos mediante la cesión de terrenos edificables a la Intendencia Municipal.

La aplicación de este sistema exigirá la cesión a la Intendencia Municipal de la propiedad plena y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria, y la afectación real de los predios al cumplimiento de las cargas y pagos inherentes a los costos de urbanización.

Artículo D.69. Sistema de Cautelas Urbanísticas: definición. La Intendencia Municipal, de oficio o a iniciativa de parte interesada podrá, a fin de promover el desarrollo territorial, ejecutar operaciones urbanísticas de acuerdo al presente Plan y sus instrumentos de ordenación y planeamiento, empleando el Sistema de Cautelas Urbanísticas.

A tal fin, la Intendencia Municipal podrá, conjuntamente con la aprobación de la operación urbanística, declarar la aplicación del referido sistema a los efectos de su ejecución, y convocar a los titulares de bienes inmuebles comprendidos en el área delimitada en la operación a participar en la misma. En el mismo acto se incluirá la declaración de utilidad pública y la designación de todos los inmuebles comprendidos en dicha área, para su expropiación a los fines de la operación.

Los titulares de bienes inmuebles dispondrán de un plazo de treinta días para aceptar la propuesta de participar en la operación urbanística, de acuerdo a las condiciones establecidas en las presentes disposiciones y las determinaciones definidas en cada caso. Aquellos que aceptaran participar en la operación recibirán una obligación de crédito denominada Cautela Urbanística de Montevideo, con lo que adquirirán los derechos y obligaciones a que refieren los artículos siguientes. Los propietarios que no contesten en el plazo establecido o que lo hagan en forma negativa recibirán la correspondiente indemnización que resulte de la expropiación.

Artículo D.70. Sistema de Cautelas Urbanísticas: operaciones comprendidas. Podrán ejecutarse en aplicación del Sistema de Cautelas Urbanísticas, operaciones de urbanización, reparcelamiento y renovación urbana.

Este instrumento podrá aplicarse conjuntamente con otros instrumentos de gestión y ejecución previstos por el presente Plan.

Dichas operaciones comprenderán:

a) La adquisición del conjunto de terrenos o edificios comprendidos en el área a urbanizar, reparcelar o renovar.

b) La ejecución de las determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación y planeamiento aplicable, según los casos.

c) Proyectos de obras de urbanización, reparcelamiento, demoliciones, edificaciones, etcétera.

d) Las enajenaciones o cesiones de terreno a los organismos públicos o privados encargados de construír o a los propietarios expropiados.

Artículo D.71. Sistema de Cautelas Urbanísticas: derechos y obligaciones de tenedores. Los tenedores de las obligaciones denominadas Cautelas Urbanísticas de Montevideo adquieren a tal título los derechos siguientes:

a) Podrán hacer efectivo el derecho de la adquisición de nuevas parcelas o de las unidades de los edificios construidos por el valor nominal de las cautelas.

b) En dicha operación se beneficiarán con el cincuenta por ciento de la valorización que experimente el metro cuadrado de terreno tipo, en la zona de ubicación del inmueble expropiado. La valorización será apreciada por la diferencia entre el valor de la expropiación y el valor de venta asignado, de acuerdo a lo que establece el instrumento de desarrollo aplicado. El monto del crédito de la Cautela se ajustará al término de la operación para tener en cuenta las fluctuaciones del costo de la construcción. Para ello el título de crédito debe estipular una cantidad de metros cuadrados de edificación a los cuales se aplica. Los valores se referirán a los datos oficiales publicados por la Intendencia Municipal.

c) Los tenedores de Cautelas tendrán preferencia para la adquisición de nuevos lotes o de las unidades de los edificios construidos en las áreas de urbanización, reparcelamiento o renovación, en las condiciones siguientes. El Organismo ejecutor o quien lo represente

les ofrecerá sin sorteo las compras de las nuevas parcelas o unidades resultantes de la operación, los que deben contestar en un plazo no mayor de treinta días, manifestando su conformidad o no con los precios estipulados para las mismas.

d) Se adjudicarán por el sistema de licitación o subasta pública las parcelas o unidades cuya adquisición no se hubiera formalizado por parte de los tenedores de Cautelas.

e) Cuando de la expropiación y de la venta de las nuevas parcelas o unidades resultantes de la operación surgieran diferencias de valores, éstas se regularizarán antes de la transferencia del dominio de cada una.

Artículo D.72. Derechos y obligaciones de Organismos Públicos y Entidades Privadas. Los Organismos Públicos o Entidades Privadas que hayan adquirido o recibido áreas para construir dentro de las operaciones vinculadas al Sistema de Cautelas Urbanísticas, asumirán frente a los tenedores de cautelas, las mismas obligaciones establecidas para la Intendencia Municipal en las presentes disposiciones.

Artículo D.73. Transferencias, cauciones y rescate. Las Cautelas podrán ser transferidas por sus tenedores, con autorización expresa de la Intendencia Municipal, con informe favorable del Organo ejecutor. Los tenedores en caso de transferencias, deberán ofrecerlas en primer término a la Intendencia Municipal, y en caso de no producirse aceptación por parte de ésta, en un plazo de cuarenta y cinco días se tendrá por acordada la autorización.

La omisión en cumplir con esta obligación traerá aparejada la nulidad de la transferencia y el derecho de la Intendencia Municipal a rescatar la Cautela por su valor nominal, cualquiera sea el tenedor de ésta.

Los tenedores de Cautelas que no cumplan con lo establecido en este artículo, transfiriendo sus derechos a terceros, serán además penados con una multa equivalente al diez por ciento del valor de la cautela, de la que serán solidarios los poseedores de las mismas.

Los tenedores de Cautelas podrán caucionarlas hasta en un ochenta por ciento de su valor como máximo, para la obtención de préstamos, previa autorización de la Intendencia Municipal a propuesta del Organo ejecutor.

La Intendencia Municipal quedará obligada a rescatar por su valor nominal las Cautelas no recibidas en canje, en un plazo de cinco años, a contar de la fecha de su recepción por el propietario del inmueble.

Artículo D.74. Derechos de arrendatarios. En la aplicación de este instrumento se otorgará preferencia para la compra de los nuevos lotes o unidades resultantes, a los arrendatarios de los inmuebles comprendidos en la operación procurando su permanencia en el área delimitada para la ejecución.

Los arrendatarios ocuparán el segundo lugar en el orden de preferencia, luego de los tenedores de cautelas.

Artículo 75. Expropiación. La expropiación por razones de urbanismo, esto es, para la urbanización de las áreas ubicadas dentro de las zonas urbanas y suburbanas, se aplicará, de conformidad con las disposiciones nacionales vigentes, para el cumplimiento de las siguientes finalidades:

A) Para la ejecución de los sistemas territoriales de saneamiento, vialidad, espacios verdes, centralidades y equipamientos públicos.

B) Para la ejecución de suelos incluidos en el Régimen Específico.

C) Para la ejecución de Programas de Actuación en Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable, a fin de transformarlos en Suelo Urbano.

D) Para la ejecución de Unidades de Actuación conforme a un Proyecto Urbano de Detalle.

E) Para la incorporación de terrenos en la Cartera Municipal de Tierras.

F) Complementariamente al Sistema de Cautelas Urbanísticas.

Artículo D.76. Concesiones de Obra Pública Municipal. Para ejecutar Planes Especiales y Proyectos Urbanos de Detalle, cuando el sistema de actuación sea el de expropiación o el Sistema de Cautelas Urbanísticas, se podrán otorgar Concesiones de Obra Pública Municipal, mediante un llamado a licitación pública, con unas bases que como mínimo comprenderán las siguientes determinaciones:

A) Plan o proyecto cuya ejecución se conceda y Unidad de Actuación a que afecta.

B) Obras e instalaciones que el concesionario debe ejecutar.

C) Plazo de ejecución de las obras, y en su caso, de explotación de los servicios públicos en la zona a desarrollar, de acuerdo con la legislación reguladora de dichos servicios, así como deberes de conservación de las obras hasta su entrega.

D) Relaciones de la Intendencia Municipal y el concesionario durante el plazo de concesión, incluido al régimen de contralor y fiscalización de la autoridad concedente.

E) Clase, cuantía, plazos y forma de entrega de las obras ejecutadas por el concesionario, así como la par-

ticipación en metálico o en terrenos edificables que correspondan a la Intendencia Municipal, en concepto de contraprestación.

F) Determinación de los factores a tener en cuenta para la fijación de los precios de venta de los inmuebles resultantes.

G) Garantías de la concesión a cargo del concesionario, de acuerdo con el estudio económico-financiero del plan a ejecutar.

H) Sanciones por incumplimientos y demoras. Causas de resolución y caducidad y sus consecuencias.

Artículo D.77. Contrato-Programa. La Intendencia Municipal, de oficio o a iniciativa de parte interesada podrá convocar a expresiones de interés, para la celebración de un contrato-programa de urbanización o de recuperación urbana, mediante la redacción de bases que contendrán los siguientes puntos:

A) Definición de objetivos, conveniencia y oportunidad de la convocatoria.

B) Magnitudes generales de las superficies urbanizables.

C) Niveles socioeconómicos de los destinatarios de la operación.

D) Cesiones a la Intendencia Municipal de espacios libres, equipamientos, terrenos para incorporar la Cartera Municipal de Tierras y otras compensaciones.

E) Construcción de la urbanización y los servicios públicos.

F) Cualquier otra que la Intendencia Municipal disponga.

Los oferentes deberán presentar sus ofertas incluyendo:

A) Un avance del Plan Especial de Ordenación o del Proyecto Urbano de Detalle, según corresponda.

B) Plazos propuestos para la realización.

Artículo D.78. Contrato-Programa: selección de ofertas. La Intendencia Municipal seleccionará la oferta más conveniente a los intereses generales y establecerá con el adjudicatario un contrato-programa para el desarrollo de la actuación.

Establecido dicho contrato, los adjudicatarios redactarán el Plan Especial de Ordenación o el Proyecto Urbano de Detalle, según el caso, de acuerdo con el avance presentado y las directrices que fije la Intendencia Municipal.

Aprobados estos, según corresponda, y previa autorización de la Junta Departamental para la expropiación de los inmuebles afectados, Intendencia Municipal procederá a la expropiación, de acuerdo con la legislación vigente. La financiación del costo de la expropiación será repercutida a los adjudicatarios, que podrán recibirlos en concesión de obra pública municipal, para destinarlos ineludiblemente a lo especificado en los planes y proyectos correspondientes y en los contratos-programa.

Artículo D.79. Convenios de cogestión. La Intendencia podrá realizar convenios de cogestión con otras Administraciones Públicas a partir de objetivos de orden territorial, comunes y concretos. La aplicación de este instrumento de gestión se podrá materializar con cualquiera de los sistemas y mecanismos establecidos por la legislación vigente y el presente Plan, y que fueran convenientes a dichos fines.

En el caso del Plan Especial "Fénix"/La Aguada, dicho convenio preverá los derechos y obligaciones de las partes intervinientes, entre ellos los regímenes de ejecución de las obras en el espacio público municipal.

Artículo D.80. Ejecución de los Programas de Actuación Urbanística. La Intendencia Municipal, de oficio o a iniciativa de los particulares, podrá acordar que parte del Suelo Suburbano o Potencialmente urbanizable se incorporará al proceso de urbanización, mediante la formulación de uno o varios Programas de Actuación Urbanística. Dicho acuerdo seguirá el trámite establecido para las modificaciones cualificadas, y determinará si la formulación y ejecución del Programa de Actuación Urbanística se llevará a cabo directamente por la Intendencia Municipal o mediante la convocatoria de la correspondiente licitación.

Artículo D.81. Licitación para la ejecución de Programas de Actuación Urbanística. Acordada la formulación y ejecución del Programa de Actuación Urbanística mediante licitación, se redactarán las bases correspondientes donde se detallarán las obligaciones que deben asumir los adjudicatarios en la ejecución de los Programas de Actuación Urbanística y que comprenderán, por lo menos, las siguientes:

A) Cesión gratuita a la Intendencia Municipal de los terrenos destinados a espacios y equipamientos públicos.

B) Construcción de la red vial completa y la infraestructura de las zonas de actuación, así como de las conexiones con el exterior.

C) Cesión de terrenos urbanizados edificables. Cualquier otra obligación que se dispusiere en función del destino de la actuación, aunque tales obligaciones hubieran de cumplirse fuera del ámbito territorial del Programa.

D) Las garantías exigibles para responder a la ejecución del Programa de Actuación Urbanística.

E) Las sanciones que correspondan en caso de incumplimiento, tanto de las obligaciones como de los plazos que se establecen.

Artículo D.82. Adjudicación. Redacción del Programa. Una vez seleccionada la oferta más conveniente para el interés general, el adjudicatario redactará el Programa de Actuación Urbanística de acuerdo con las directivas de la Intendencia Municipal y con la propuesta presentada.

Artículo D.83. Efectos de la aprobación del Programa de Actuación Urbanística. La aprobación de un Programa de Actuación Urbanística, tanto para la ejecución directa como para la licitación, implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación urgente, a los efectos de expropiación, no sólo del ámbito territorial concreto para el que se formuló, sino también de los terrenos necesarios para el enlace del área con los correspondientes elementos de los sistemas territoriales existentes en el exterior. La financiación de los costos de expropiación será repercutida a los adjudicatarios que podrán recibirlos en concesión de obra municipal, con el objeto de ejecutar el citado Programa de Actuación Urbanística.

Artículo D.84. Incumplimiento de las obligaciones. El incumplimiento por los adjudicatarios de las obligaciones en la ejecución de los Programas de Actuación Urbanística dará lugar a su caducidad con relación a la parte pendiente de ejecución, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

Artículo D.85. Programa de Actuación Urbanística a iniciativa de los propietarios. Siempre que se cumplan una serie de requisitos de racionalidad económica y calidad urbana, así como que no conlleven demandas extemporáneas y desproporcionadas de nuevas infraestructuras o equipamientos que no sean concordantes con los previstos, se podrá autorizar a los propietarios de Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable, la incorporación al proceso urbanizador mediante la adjudicación directa de un Programa de Actuación Urbanística para su ejecución.

Los requisitos de racionalidad económica y calidad urbana que se tendrán en cuenta serán los siguientes:

A) Dimensión mínima suficiente para asegurar a los futuros habitantes y usuarios todos los servicios y equipamientos locales necesarios.

B) La consideración sobre el carácter, riqueza y complejidad de sus usos, evaluando los posibles riesgos de generar áreas urbanas sin los niveles de diversidad necesarios para satisfacer una vida urbana de suficiente calidad.

C) Participación en el costo de los sistemas territoriales, quedando en todo caso aseguradas las conexiones necesarias con las redes viales y de infraestructuras de servicios.

D) Asegurar el acceso a los futuros residentes a los servicios urbanos locales y departamentales, mediante el servicio público de transporte colectivo de pasajeros.

E) Estudio de Impacto Ambiental que permita constatar la admisibilidad de los efectos sobre el medio ambiente.

F) Evaluación de los efectos del nuevo desarrollo sobre las disponibilidades presupuestarias futuras de la Intendencia Municipal, incluyendo estudios sobre estimación de los mayores costos que supondrán la prestación de los servicios municipales en la zona e ingresos tributarios que se generarían.

Capítulo 8. Los Órganos de Gestión y Seguimiento

Artículo D.86. La gestión y el seguimiento del Plan Montevideo se encomienda a una Comisión Permanente del Plan y a un Consejo Consultivo.

La Comisión Permanente es el órgano máximo de concertación y coordinación, toma de decisiones referentes al Plan y al Programa de Acción Territorial.

Será presidida por el Intendente Municipal o quien él delegue, y estará integrado, como miembros Permanentes, por los Directores Generales de la Unidad Central de Planificación, de los Departamentos de Descentralización, Acondicionamiento Urbano, Desarrollo Ambiental y Cultura, por el Director de la División Planificación Territorial y por el Presidente de la Comisión Financiera de la Rambla Sur.

La Unidad Central de Planificación ejercerá la función de secretaría de la Comisión Permanente.

Podrá celebrar sesiones ampliadas con otros jerarcas municipales y funcionarios que sean convocados a ellas, en función de los temas a tratarse.

Asimismo, podrán asistir a sus sesiones los miembros de las Comisiones competentes de la Junta Departamental.

Artículo D.87. Serán tareas de la Comisión Permanente:

a) Orientar y dar directrices para la ejecución del Plan y del Programa de Acción Territorial, concertando las actividades de las diferentes instancias de la gestión municipal según las finalidades y principios rectores del Plan y los elementos determinantes del modelo territorial.

b) Intervenir preceptivamente en la elaboración del Programa de Acción Territorial, del Estudio Económico-Financiero, de sus etapas anuales y del Informe de Avance y Seguimiento.

c) Iniciar y evaluar la elaboración de Programas de Actuación Urbanística, Planes Sectoriales, Planes Especiales de Ordenación, Normas Complementarias, y Proyectos Urbanos de Detalle de iniciativa municipal y evaluar los de iniciativa privada que pudieran plantearse.

d) Iniciar y evaluar la redacción de los Planes Zonales, coordinando el asesoramiento técnico necesario para su realización local.

e) Informar en los procesos de modificación simple y cualificada y de revisión del Plan.

f) Iniciar y evaluar la elaboración y desarrollo de los instrumentos de gestión del Plan.

g) Establecer, llevar adelante y supervisar los procesos de coordinación interna e información horizontal entre oficinas municipales, a que dé lugar la gestión del Plan.

h) Establecer los criterios comunes de coordinación con otros entes públicos y con el sector privado en vistas a la ejecución del Plan, con intervención del Consejo Consultivo.

i) Proponer a la aprobación de las autoridades competentes cualquier clase de documentos y proyectos de índole urbanística y territorial que deba redactar la Intendencia.

j) Establecer las directrices y programas generales sobre la Cartera Municipal de Tierras, a fin de:

a) asegurar una oferta suficiente de suelo a precio adecuado;

b) contribuir a una mayor equidad y eficacia en materia de vivienda.

k) Proponer directrices generales para las actuaciones de la Comisión Financiera de la Rambla Sur.

Artículo D.88. El Consejo Consultivo es el órgano de concertación y participación de los organismos públicos y de instituciones privadas en la temática del Plan.

Será presidido por el Intendente y su vicepresidente será el Director General de la Unidad Central de Planificación Municipal.

Estará compuesto además por:

a) cinco integrantes en representación de la Intendencia, con rango de Directores generales de Departamento o División;

b) cuatro integrantes por los órganos de gobierno local, nombrados por el Intendente de entre los que le sean propuestos por dichos órganos;

c) dos representantes de los Ministerios y dos representantes de los organismos públicos nacionales con incidencia directa en el territorio del Departamento;

d) un representante designado por cada una de las otras Intendencias del Área Metropolitana;

e) un representante designado por la Universidad de la República;

f) un representante de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay, uno de la Asociación de Ingenieros del Uruguay y uno de la Asociación de Ingenieros Agrimensores del Uruguay;

g) un representante del Grupo Promotor para el Desarrollo de Montevideo;

h) un representante de la Asociación de Promotores Privados de la Construcción del Uruguay, uno del PIT-CNT, uno de la Asociación Nacional de Organizaciones no-Gubernamentales (ANONG), uno de la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda de Ayuda Mutua (FUCVAM), uno de la Federación de Cooperativas de Vivienda (FECOVI) y uno de la Cámara de la Construcción del Uruguay.

i) un representante de la Cámara del Bien Raíz.

Celebrará al menos dos reuniones anuales, y podrá designar una Mesa y las Comisiones de Trabajo que entienda del caso.

Asimismo podrán asistir a sus sesiones los miembros de las comisiones competentes de la Junta Departamental de Montevideo.

Artículo D.89. Serán tareas del Consejo Consultivo:

a) Recibir, intercambiar, y analizar información relevante para la ejecución concertada del Plan.

b) Elaborar sugerencias y propuestas para su consideración por la Comisión Permanente del Plan.

c) Evacuar consultas que le sean dirigidas por la misma Comisión.

d) Facilitar la comunicación entre sus miembros y con la Intendencia Municipal procurando el cumplimiento de las finalidades y principios rectores del Plan.

e) Tomar conocimiento y evaluar el informe anual de Avance y Seguimiento, elaborando su informe al respecto, dirigido a la Comisión Permanente.

TÍTULO III. DE LOS AMANZANAMIENTOS Y FRACCIONAMIENTOS

Capítulo 9

Sección I. Disposiciones generales

Artículo D.90. Todos los amanzanamientos, fraccionamientos y reparcelamientos que se realicen en el Departamento de Montevideo deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el presente Capítulo y deberán ser considerados técnicamente por la Intendencia Municipal, con excepción de los ubicados en la zona rural cuyos lotes resultantes sean iguales o mayores a tres hectáreas.

Artículo D.91. Prohibiciones. La Intendencia Municipal no autorizará los amanzanamientos y fraccionamientos cuando se configure alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando existan riesgos de inundación, ambientales o de salubridad.

b) Cuando no se disponga de servicios públicos indispensables (agua corriente de Obras Sanitarias del Estado, pavimento, saneamiento).

c) Cuando la urbanización sea muy costosa para el Municipio, por su ubicación y condiciones topográficas, en lo que se refiere a la implantación de saneamiento, calles y otras infraestructuras.

d) Cuando se trate de reparcelamientos que puedan empeorar las condiciones de suministro de servicios o los riesgos de inundación de los lotes intervinientes.

Artículo D.92. Los casos no previstos por las disposiciones del presente ordenamiento normativo, serán sometidos a consideración de la Comisión Permanente del Plan.

Sección II. Amanzanamientos, trazados de vías y espacios públicos

Artículo D.93. Dimensionado de las manzanas.

A) Cuando se proyecten nuevas manzanas, éstas deberán ajustarse al siguiente dimensionado, a partir del frente mínimo del lote previsto para el área o vía que enfrentan (CUADRO 1):

B) Cuando las manzanas enfrenten vías de diferente jerarquía se tomarán los intervalos para lado y área de manzana, de forma tal que sus mínimos sean los mínimos para la vía de menor jerarquía y sus máximos los máximos de la vía de mayor jerarquía respectivamente

C) Se define lado de manzana como la sumatoria de tramos y desarrollos de alineación comprendidos entre las alineaciones transversales que configuran la

Frente mínimo para el lote	Lado de manzana		Área de manzana	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
10 metros	50 metros	120 metros	7.000 m2	10.000 m2
12 metros	70 metros	150 metros	10.000 m2	15.000 m2
15 metros	80 metros	150 metros	15.000 m2	20.000 m2

CUADRO 1

manzana. En los casos particulares no previstos por la normativa vigente se estará a lo que resuelva la oficina competente.

D) Cuando el régimen del suelo a los efectos de la gestión no sea el general, se estará a lo que disponga en el caso el régimen específico.

Artículo D.94. Anchos de vías públicas. Los anchos de las vías públicas se ajustarán al Plan de Ordenamiento Territorial y a los Instrumentos que lo desarrollen, y serán determinados según la siguiente calificación:

· Vías de enlace urbano nacional, vías de enlace urbano metropolitano, vías de conexión departamentales, vías de conexión interzonal. Serán fijados por Intendencia Municipal de acuerdo a las pautas establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial.

· Vías locales: Tendrán un ancho mínimo de 15 metros. La Intendencia Municipal atento a los informes de las Dependencias competentes, podrá fijar anchos superiores, en función de las características particulares de la vía.

· Vías accesorias: Aquellas vías que no integren la red viaria general, que se generen por nuevos amanzanamientos o sean contiguas a vías básicas o rutas nacionales tendrán un ancho mínimo de 12 metros.

· Pasajes: Su equipamiento será peatonal, tendrán un ancho mínimo de 8 metros, su extensión no podrá ser superior a 75 metros entre vías de diferente calificación.

En las urbanizaciones que se proyecten en zonas cruzadas por vías férreas o caminos de tropas, se establecerán fajas contiguas de un ancho no inferior a 20 metros con destino a vía o espacio público según corresponda.

Las vías que se proyecten marginando cursos de agua podrán tener un ancho variable no inferior a 25 metros con exclusión hecha del cauce.

Artículo D.95. Frentes de rutas. Para los nuevos amanzanamientos en Suelo Urbano frente a rutas nacionales, deberán preverse vías contiguas a la ruta, cuyo ancho será el correspondiente a una vía accesoria y cuyos puntos de conexión con la ruta deberán ser autorizados por la Dirección Nacional de Vialidad del Ministerio de Transporte y Obras Públicas. Asimismo para el Suelo Rural será de aplicación lo dispuesto por el Artículo 2° literal A del Decreto del Poder Ejecutivo del 16 de noviembre de 1961 reglamentario de la Ley de Formación de Centros Poblados.

Artículo D.96. Instrucciones. La Intendencia Municipal de Montevideo a través de la Oficina correspondiente dará a los solicitantes instrucciones para amanzanamientos, trazados de vías y espacios públicos, limitaciones a la ocupación y uso del suelo en todos los casos en que exista urbanización aprobada, debiendo estudiar los anteproyectos alternativos propuestos por los solicitantes.

Artículo D.97. Condiciones. Para el caso de amanzanamientos, trazados de vías y espacios públicos aprobados que afecten el predio a fraccionar, se exigirá la cesión de las áreas de vías y espacios públicos necesarios para la realización del fraccionamiento de forma que no resulten lotes enclavados y considerando las necesidades locales y generales de la zona en la cual se encuentra la propiedad. Dicha área no deberá en general sobrepasar el 30% de la superficie del predio.

En todos los casos de fraccionamientos con apertura de calles y/o amanzanamientos, la proporción de espacios libres deberá ser hasta un 15% del área original del predio que se fracciona.

El 50% de dicha área será destinada para dotación de servicios y espacios públicos, y para el 50% restante su destino quedará a decisión municipal pudiendo ser utilizada por la Intendencia Municipal para su programa de vivienda.

Ambas zonas se deslindarán en los planos de fraccionamiento.

Artículo D.98. Dimensionado. Cuando por aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior, resulten lotes (cuyo número deberá ser el menor posible), que mantengan afectaciones por vías y espacios públicos, éstos tendrán un dimensionado de forma que:

a) Permitan en el futuro ser fraccionados en un número de lotes tal que agotada su fraccionabilidad, haya sido necesario que todas las vías y espacios públicos que soporten hubieren sido abiertos e incorporadas al dominio municipal de uso público.

b) La fraccionabilidad referida en el literal anterior deberá ser acreditada mediante un anteproyecto suscrito por el Ingeniero Agrimensor interviniente, que será evaluado por la oficina competente a efectos de su aprobación.

Artículo D.99. Plazos y condiciones. Las autorizaciones para los trazados y aperturas de vías y espacios públicos caducarán de pleno derecho:

a) Si el peticionante no comparece a notificarse de la resolución aprobatoria y no abona los derechos correspondientes dentro del plazo de noventa días a contar de la fecha de dicha resolución.

b) A los dos años a partir de la fecha de resolución aprobatoria si no hubieren sido ejecutadas.

A solicitud de los interesados podrá concederse una ampliación de dicho plazo hasta en un año si los motivos expuestos lo justificasen.

Artículo D.100. Cesiones obligatorias. Las áreas destinadas a vías y espacios públicos deberán cederse gratuitamente al Municipio de Montevideo. El acto de cesión se documentará por escritura pública ante la Intendencia Municipal de Montevideo.

Artículo D.101. Pavimentación. Previo a su libramiento al uso público, las vías deberán pavimentarse por el propietario de acuerdo a las especificaciones establecidas por la Intendencia Municipal de Montevideo.

Artículo D.102. Trazado. Los amanzanamientos, trazados de vías y espacios públicos deberán coincidir con los proyectos de trazados aprobados por la Intendencia Municipal de Montevideo.

En caso de plantearse trazados alternativos, éstos deberán tener en cuenta la urbanización existente o proyectada en el entorno (topografía, usos del suelo, trama vial, etcétera).

Artículo D.103. La Intendencia Municipal dispondrá la inspección del trazado replanteado y debidamente amojonado en el terreno, previamente a la aprobación de la apertura de vías y espacios públicos a los efectos de comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en los planos de mensura y afectaciones, y en las memorias explicativas de replanteo.

Artículo D.104. Inspección. A solicitud del propietario, con los informes favorables de las Divisiones que correspondan en cada caso, y cedidas las áreas de vías y espacios públicos al Municipio, se dispondrá la inspección a efectos de comprobar que las áreas se encuentran libres de todo obstáculo, accidente, construcción, arbolado o plantaciones que puedan dificultar la utilización de las mismas. Cumplidas estas exigencias, el mismo declarará libradas al uso público las áreas, sin cuyo requisito no podrá gestionarse ninguna solicitud de fraccionamiento o reparcelamiento.

Si de la inspección resultaren observaciones, se otorgará al interesado un plazo máximo de sesenta días para levantarlas, vencido el cual se deberá presentar nueva solicitud de apertura.

Estas resoluciones serán notificadas al propietario y al técnico previo pago de los derechos y reposiciones que correspondan.

Artículo D.105. Incorporación al dominio municipal. Las declaraciones de incorporación al dominio municipal de uso público en el marco de lo dispuesto por el Artículo 35 de la ley N° 3.958 del 28 de marzo de 1912 y la ley N° 14.530 del 1 de junio de 1976, estarán a informes favorables de la Intendencia. Su declaratoria se realizará por Resolución Municipal previa publicación de edictos.

Sección III. Fraccionamientos y reparcelamientos

Artículos D.106. Condiciones. A los efectos de la aplicación de las disposiciones sobre fraccionamiento de tierras en el Departamento, se establecen las siguientes condiciones que se representan además gráficamente en los planos que integran el presente ordenamiento normativo:

Suelo Urbano: (CUADRO 2)

Área	F.O.S.	Saneamiento	Frente mínimo para el lote	Área mínima para el lote
Central	100%	_	10 metros	200 m2
Intermedia	80% y 60%	_	10 metros	200 m2
	50%	_	12 metros	300 m2
	35%	_	15 metros	500 m2
Costera	80% y 60%	_	12 metros	300 m2
	50% y 35%	_	15 metros	500 m2
Periférica	50% y 60%	sí	10 metros	200 m2
	50% y 60%	no	12 metros	300 m2
Otras Áreas	60%	sí	10 metros	200 m2
Urbanizadas	60%	no	12 metros	300 m2

CUADRO 2: **Suelo Urbano**

Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable:
Mínimos para el lote: frente: 80 metros y superficie: tres hectáreas.
Suelo Rural:
Mínimo para el lote: superficie: tres hectáreas.

Artículo D.107. Cuando los predios que se fraccionen en las condiciones del artículo anterior tengan frente a vías públicas de enlace Urbano Nacional, de enlace Urbano Metropolitano, de Conexión Departamental y de Conexión Interzonal y Rutas Nacionales, los lotes resultantes no podrán tener frente inferior a 15 metros ni área inferior a 500 metros cuadrados.

Artículo D.108. En los fraccionamientos de tierras a realizarse en el Suelo Urbano, que no requieran amanzanamiento previo, la oficina competente de la Intendencia Municipal dará a los solicitantes las instrucciones para el trazado de las vías y espacios públicos, ensanches, ochavas y condiciones de ocupación del suelo que los afecten.

Artículo D.109. Los fraccionamientos a realizarse en el Suelo Urbano podrán ajustarse al dimensionado establecido en el cuadro del Artículo D.106, cuando los lotes resultantes dispongan de red de servicio público de O.S.E. por su frente, desde la cual se puedan abastecer.

Artículo D.110. En todos los casos de fraccionamientos de predios ubicados en el Departamento se exigirá que todas las vías públicas que se abran con motivo de dicho fraccionamiento sean previamente pavimentadas de acuerdo a los estándares que se determinen para cada una de las zonas.
La ejecución, recibo y garantías de las obras estarán de acuerdo a lo que determine en cada caso la Intendencia Municipal de Montevideo.

Artículo D.111. Para el fraccionamiento de predios ubicados en Suelo Urbano, se admitirá que hasta dos de los lotes proyectados se beneficien con una tolerancia del 10 % de la longitud para el frente mínimo, y del 15 % de la superficie para el área mínima.
Esta tolerancia será permitida solamente cuando las condiciones de la totalidad del predio impidan el estricto cumplimiento del dimensionado que corresponda y no se admitirá como fundamento para futuras concesiones en otras subdivisiones del mismo predio.
Esta tolerancia no implicará la supresión del retiro lateral que corresponda a los lotes.

Artículo D.112. Diseño de los lotes. El frente mínimo se medirá normalmente a una de las divisorias laterales desde el punto en que la otra encuentra la alineación del frente.
Las líneas divisorias de los lotes deberán ser preferentemente normales a las alineaciones del frente de los mismos.
La distancia entre las divisorias no será menor que el frente mínimo en toda la profundidad del lote en lo posible. Las divisorias tendrán el menor número de vértices y la configuración de los lotes resultantes será regular.
Los casos irregulares y especiales serán objeto de reglamentación, o resueltos por la Intendencia Municipal de Montevideo.

Artículo D.113. Para los futuros trazados de vías públicas que se proyecten cuando el ángulo de las alineaciones esté comprendido entre 90 y 135 grados, será obligatoria una ochava mínima de 5 metros perpendicular a su bisectriz.
Si el ángulo de las alineaciones fuese agudo, la ochava mínima reglamentaria será la que resulte de trazar 3,53 metros sobre ambas alineaciones a partir del vértice y unir los puntos así determinados por una recta.
Si la ochava es curva, su parte más saliente será tangente en su punto medio a la ochava recta que correspondería.
La superficie exterior producida por la ochava deberá cederse al dominio municipal en caso de fraccionamiento en que se abran nuevas vías públicas y quedará establecida como una servidumbre en el caso de fraccionamientos en que esto no ocurra.

Artículo D.114. Cuando se proyecten lotes con frente a más de una vía pública, éstos tendrán que cumplir con el frente mínimo establecido, por todas las vías.

Artículo D.115. En el caso de predios no esquina ubicados en el Suelo Urbano cuyo origen sea anterior al 2 de mayo de 1989 o que en el futuro se originaran por la apertura de nuevas vías públicas, que tengan frentes no menores de 6 metros a dos vías públicas se permitirá, cuando no admitan otra subdivisión, su fraccionamiento hasta en dos lotes cuyas áreas máximas de ocupación del suelo no resulten inferiores a 70 m2 y dispongan de red de servicio público de agua corriente de O.S.E. por su frente desde la cual puedan ser abastecidos.

Artículo D.116. Para predios cuyo origen sea anterior al 2 de mayo de 1989 se admitirán hasta dos lotes con frentes no menores a 8,50 metros y área máximas de ocupación del suelo no menores a 70 m2. Para ello deberá tenerse en cuenta que la mayoría de los lotes existentes a ambos frentes de la vía pública en esa cuadra, tengan frentes similares.

Artículo D.117. Cuando se trate de predios en Suelo Urbano (exceptuadas las Áreas Central, Costera, áreas con reglamentaciones especiales, vías de enlace urbano nacional, de enlace urbano metropolitano, de conexión departamental y de conexión interzonal y Rutas Nacionales), cuyo origen sea anterior a la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, podrá admitirse su fraccionamiento en dos lotes (lote al frente y lote al fondo) bajo las siguientes condiciones:

a) Sus titulares sean más de un propietario con excepción de los cónyuges, o sean sus propietarios y promitentes compradores de cuota parte indivisa con promesa inscrita.

b) El predio a fraccionar no admita otra división.

c) El lote al frente tendrá un frente no menor a 7 metros, y el lote al fondo tendrá un frente de 3 metros con una tolerancia para este último de hasta el 10 % en más o en menos.

d) El área de cada uno de los lotes no será inferior a 200 m2, y sus áreas máximas de ocupación del suelo no serán inferiores a 70 m2. En las áreas libres de retiros deberá poderse inscribir un rectángulo no menor a 70 m2 y lados no menores a 6 metros.

e) Se tolerará que las eventuales edificaciones existentes en el lote al frente se encuentren a menos de un metro de la divisoria con el pasaje, y tengan aberturas de iluminación y ventilación hacia dicha divisoria. En estos casos se dejará constancia en los planos de fraccionamiento (por gráfico y por nota), de la servidumbre que se constituya, estableciéndose que para nuevas edificaciones no se admitirá la constitución de servidumbre alguna.

Artículo D.118. En los casos de lotes de dimensiones y formas especiales que no encuadren dentro de las disposiciones generales establecidas por este capítulo, la Intendencia Municipal determinará las condiciones a aplicarse.

Artículo D.119. Cuando se proyecte la construcción de conjuntos organizados no menores a veinte viviendas a realizarse en forma simultánea y ubicados en el Suelo Urbano, la Intendencia Municipal podrá aprobar con informe de la Comisión Permanente del Plan, fraccionamientos que se realicen total o parcialmente con frentes de 9 metros y áreas de 180 m2 como mínimos.
Los interesados ofrecerán las garantías que la Intendencia Municipal de Montevideo considere procedente exigir para la implantación de suministro oficial de agua corriente y electricidad, saneamiento y pavimento de acuerdo a las especificaciones de las Unidades competentes, así como la ejecución de las obras, edificaciones y cumplimiento de los plazos que al respecto se establezcan.

Artículo D.120. Cuando se trate de programas de construcción de viviendas de interés social para sectores de bajos ingresos, promovidos por la Intendencia Municipal de Montevideo y/o el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, se podrán aprobar fraccionamientos que se realicen total o parcialmente con el siguiente tipo de lotes:

A) Frente de 9 metros y área de 180 m2 como mínimos.

B) Lote al frente y lote al fondo, de tal forma que el primero tenga como mínimos un frente de 7 metros con un área de 180 m2; y el lote al fondo tenga como mínimos un frente de 3 metros con un área de 200 m2.

Artículo D.121. Los reparcelamientos que configuren regularización de predios, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 12 de la Ley de Formación de Centros Poblados, serán objeto de reglamentación por la Intendencia Municipal de Montevideo.

Artículo D.122. Los fraccionamientos que configuren división de hecho, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 11 de la Ley de Formación de Centros Poblados, serán objeto de reglamentación por la Intendencia Municipal de Montevideo.

Artículo D.123. Cuando se trate de fraccionamientos, reparcelamientos, regularizaciones de predios (Artículo 12 Ley de Formación de Centros Poblados), divisiones de hecho (Artículo 11 de la Ley de Formación de Centros Poblados), o fusiones de predios en que por lo menos uno de ellos se encuentre bajo el régimen de Propiedad Horizontal, la Intendencia Municipal reglamentará el procedimiento a seguir en cada caso.

Artículo D.124. La Intendencia Municipal de Montevideo podrá establecer por vía de reglamentación todos aquellos aspectos formales y técnicos que aseguren una correcta ejecución de las actuaciones dentro de la órbita de la presente normativa.

TÍTULO IV. DE LAS NORMAS DE RÉGIMEN GENERAL EN SUELO URBANO

Capítulo 10. Condiciones de ocupación del suelo

Artículo D.125. Para los predios del Departamento de Montevideo en Régimen General regirán las condiciones de ocupación del suelo que se establecen en el presente Capítulo. Sección I. Retiro frontal

Artículo D.126. Se entiende por retiro frontal la afectación del espacio dentro del área privada del predio que separa las edificaciones de la vía pública. Dicho espacio recibirá un tratamiento especial de acuerdo a las distintas Áreas Caracterizadas y a los diferentes usos del suelo.

Artículo D.127. Forma de medir los retiros. En todos los casos el retiro frontal deberá medirse normalmente desde la alineación oficial hasta los paramentos más salientes del edificio que se construya o refaccione, exceptuados los cuerpos salientes.

No se permitirá la ocupación de dicho retiro con construcciones de ningún tipo, salvo las que se especifican especialmente en cada caso.

Artículo D.128. Retiros para predios esquina con alineaciones curvas

1) Con retiro sólo por uno de los frentes: la línea de retiro frontal se determinará por una curva de transición, cuyos extremos serán: la intersección de la línea de retiro del frente afectado con la normal al punto de tangencia de la curva y el otro punto de tangencia de la alineación curva.

En los casos en que el centro de la alineación curva se encuentre en la faja de retiro, no habrá curva de transición, prolongándose la línea de retiro frontal hasta la intersección con la otra alineación oficial.

2) Con retiro por ambos frentes: la línea de retiro frontal se conservará retirada en una distancia no inferior al menor de los retiros en todo el sector curvo.

Artículo D.129. Retiros para predios ochavados o afectados por ochava

1) Si el predio estuviere afectado por uno solo de los frentes, la línea de retiro frontal estará retirada de la ochava, una distancia igual a la del retiro del frente afectado y será una paralela a la línea de ochava hasta la intersección con la alineación del otro frente.

2) Ochava menor o igual a 5 metros: la línea de retiro frontal no estará sujeta a ningúna afectación con respecto a la ochava.

3) Ochava mayor de 5 m: la línea de retiro frontal se conservará retirada de la ochava en una dimensión igual al menor de los retiros frontales que afectan al predio.

Artículo D.130. Retiro Frontal con acordamiento. El régimen previsto en el presente capítulo, será de aplicación en aquellas áreas caracterizadas donde se establezca expresamente.

Se entiende que corresponde acordamiento en retiro en los casos en que el o los edificios linderos se encuentren emplazados fuera de la línea de retiro frontal vigente. No se exigirá el acordamiento en el caso de que se trate de retiros voluntarios mayores a los vigentes, salvo que se indique expresamente.

No generarán acordamiento en planta aquellas construcciones linderas que se encuentren retiradas de las medianeras.

Se distinguen los siguientes casos:

1) Edificio a construir con una altura menor o igual a 9 metros.

a. Linderos construidos sobre una misma línea de edificación: las construcciones proyectadas deberán mantener la misma línea de edificación de sus linderos a lo largo de todo el frente.

b. Linderos construidos sobre distintas líneas de edificación: las construcciones proyectadas deberán mantener ambas líneas de edificación, acordándose hasta un mínimo de 3 metros de ambos ejes medianeros.

2) Edificio a construir con una altura mayor a 9 metros.

En todos los casos se exigirá el estricto cumplimiento del retiro vigente, salvo que el o los edificios linderos que puedan generar acordamiento se encuentren construidos con una altura mayor a 9 metros. En esta situación, generarán también acordamiento los edificios linderos que se encuentren emplazados con un retiro voluntario de hasta 4 metros mayor al vigente.

Las construcciones proyectadas deberán mantener las líneas de edificación de sus linderos, acordándose hasta un mínimo de 3 metros de sus ejes medianeros. En la zona de acordamiento se deberá alcanzar la misma altura que la de el o los edificios linderos o en su defecto la altura del edificio a construir si la misma fuera menor.

En caso de que la altura del edificio a construir supere la altura de los linderos, luego de realizado el acordamiento establecido anteriormente, se podrá alcanzar la altura máxima respetando el retiro frontal vigente.

Artículo D.131. En los casos de solares de dimensiones y formas especiales que no encuadren dentro de las disposiciones generales establecidas por este capítulo, la Intendencia Municipal de Montevideo determinará las condiciones de estas afectaciones.

Artículo D.132. Tratamiento de las áreas de retiro frontal. Los retiros frontales de los predios deberán recibir un tratamiento diferenciado de acuerdo a la siguiente clasificación y en la forma que oportunamente se determine acorde con las particulares de las Áreas Caracterizadas:

Retiro Jardín. En estos casos los retiros deberán ser enjardinados a fin de obtener una composición de interés paisajístico, permitiéndose pavimentar los espacios destinados a los accesos peatonales o vehiculares. Todos los elementos decorativos o de equipamiento, tales como jardineras, bancos, fuentes, muretes, no podrán sobrepasar la altura de 60 cm.

Los cercos que separan la propiedad pública de la privada deberán realizarse sobre la alineación oficial y no podrán superar los 60 cm, pudiendo realizarse suplementos de rejas decorativas hasta 1,90 metros de altura. Dichos cercos podrán incluir pilastras o elementos similares cuyo desarrollo total sobre la alineación no supere el 10% del ancho del predio.

Los muretes laterales correspondientes a las divisorias en zona de retiro frontal, no podrán sobrepasar la altura de 60 cm. pudiendo realizarse suplementos de rejas decorativas hasta 1,90 metros de altura.

Retiro Vereda. Cuando así se determine para el Área Caracterizada o cuando en la planta baja de los edificios existan o se proyecten locales de comercio o industria, con la totalidad de sus fachadas ocupadas por accesos o vidrieras de exposición o se trate de una vía de tránsito comercial, los retiros frontales podrán ser tratados como prolongación de la acera y deberán en este caso los niveles y materiales que a esta corresponde, no pudiendo realizarse ningún tipo de murete o cerco.

Retiro Patio. Cuando se establezca expresamente para determinada área caracterizada, podrá cubrirse parte del retiro frontal con elementos livianos, sin cerramientos verticales, tales como pérgolas, entradas a cubierto, cocheras, y se podrán construir además bow-windows que no avancen más de 70 cm de la línea de retiro y no superen los 2 metros de longitud. En ningún caso estas obras podrán superar una altura de 2,60 metros, ni una superficie mayor del 20% de la afectación, no computándose en este porcentaje las obras de equipamiento tales como jardineras, bancos, fuentes, las que no podrán superar la altura de 60 cm. No obstante lo dispuesto anteriormente, en la zona de retiro deberán incluirse zonas enjardinadas.

Los cercos que separan la propiedad pública de la privada deberán realizarse sobre la alineación oficial y no podrán superar los 90 cm, pudiendo realizarse suplementos de rejas decorativas hasta 1,90 metros de altura. Dichos cercos podrán incluir pilastras o elementos similares cuyo desarrollo total sobre la alineación no supere el 40% del ancho del predio.

Quedan excluidos de lo dispuesto anteriormente los predios que realicen acordamiento en retiro, en cuyo caso el retiro frontal resultante de dicho acordamiento deberá ser enjardinado, pudiendo realizarse sobre la alineación un cerco de 90 cm de altura máxima con suplemento calado de reja decorativa hasta 1,90 metros.

Los muretes laterales correspondientes a las divisorias en zona de retiro frontal, no podrán sobrepasar la altura de 90 cm pudiendo realizarse suplementos de rejas decorativas hasta 1,90 metros de altura.

Cerramiento y uso de la zona de retiro en bares, restoranes, y similares. Se permitirá el cerramiento y uso del área de retiro frontal en las siguientes condiciones:

Como ampliación de locales de planta baja, destinados exclusivamente a bares, confiterías, restoranes y heladerías, sin que ello implique modificaciones de estos destinos.

En dicha área sólo se podrán colocar mesas, sillas y muebles indispensables para la atención del público.

Para el caso de otros destinos comerciales se requiere la realización de un trámite en consulta ante la oficina competente. Se considerará la situación del entorno urbano y el aporte que la propuesta hace al mismo.

Cuando por lo menos uno de los linderos tenga construcciones que ocupen el área afectada por retiro frontal. Quedan exceptuados de este requisito los predios frentistas a la rambla Naciones Unidas o separados de ella por espacios libres tales como plazas o jardines y los predios emplazados en zonas comerciales.

Siempre que no afecte las condiciones de higiene del local.

Requisitos constructivos. Todas las protecciones tanto laterales como superiores, deberán construirse con elementos livianos fácilmente desmontables y sus espesores y dimensiones serán los mínimos necesarios.

Los cerramientos al frente y laterales deberán ser transparentes en una proporción no menor del 90% de su superficie. No se permitirá la colocación de anuncio o decorado que reduzca directa o indirectamente, la visibilidad.

Los cerramientos deberán distar en todos los casos 2 metros de la divisoria lateral del predio en la que no existan construcciones que ocupen el área de retiro frontal.

Los cerramientos superiores, cielorrasos y techos, serán de materiales livianos y de construcción desmontable, con exclusión de hormigón o mampostería, y se ubicarán a no menos de 2,60 metros computados desde el nivel del pavimento de la zona de retiro.

El cielorraso del cerramiento, no podrá, en ningún caso, sobrepasar en altura a la del comercio a que se anexa y el nivel superior de la cubierta no podrá exceder los 4 metros sobre el nivel medio de la acera. El espesor de la cubierta, en su conjunto, no podrá ser mayor de 30 cm y las salientes, respecto a las alineaciones que resulten, no podrán exceder de 20 cm.

El nivel del piso del área a ocuparse en la zona de retiro, no podrá sobrepasar en más de 10 cm el de la acera. La organización constructiva del solado, contrapiso y piso, tendrá que permitir su rebaje al nivel de la vereda, por su frente, sin que ello cause perjuicio alguno a la estructura del edificio en el caso de que la Intendencia Municipal resuelva dejar sin efecto la ocupación del retiro.

La Intendencia Municipal podrá admitir, mediante resolución fundada, que el nivel de piso del área a ocuparse en la zona de retiro sobrepase los 10 cm.

Los permisos de construcción que se concedan para ocupar y construir en la zona de retiro y las autorizaciones para mantener lo ya construido, se otorgarán a título precario y revocable y sin derecho a indemnización cuando la Intendencia Municipal revoque dicha autorización. Las autorizaciones concedidas al amparo de este régimen, podrán declararse caducadas en cualquier momento si se comprueba que se han modificado las condiciones establecidas en el respectivo permiso de construcción.

Artículo D.133. Cuando los predios presenten en la zona de retiro frontal un nivel sensiblemente igual al de la acera, se permitirá modificar dicho nivel con taludes, escalinatas, rampas ascendentes o descendentes cuya pendiente no supere el 15% del nivel de vereda tomado en el punto medio del frente.

Artículo D.134. En los predios que en zona de retiro frontal presenten un desnivel natural pronunciado con respecto a la acera, se permitirán todas las obras de decoración y equipamiento citadas en los artículos anteriores siempre que no superen los 60 cm de altura.

Artículo D.135. Cuando el nivel natural del predio esté dos o más metros por encima del nivel de la vereda y para la implantación del edificio no se recurra al desmonte del terreno, se autorizará dentro de la zona del retiro frontal, la construcción de locales para garajes sujetos a estas condiciones:

a) La edificación podrá avanzar como máximo hasta 1,50 metros de la alineación de la vía pública y no más de 7 metros con respecto a la línea del retiro frontal.

b) No ocupará más de 3 metros de la dimensión del frente del predio, ni más de la cuarta parte de dicho frente, si este fuera mayor de 12 metros.

c) No tendrá más de 3 metros de altura total, medidos a partir del nivel de la vereda en el punto medio del frente del solar.

Artículo D.136. En subsuelo podrán ocuparse las áreas correspondientes al retiro frontal con locales accesorios no habitables y siempre que para su iluminación y ventilación no se recurra a vanos practicados en los muretes de cerramiento frontal de los predios ni a lucernarios o excavaciones en la zona de retiro.

La parte exterior de la cubierta de esas construcciones deberá estar 30 cm. por debajo del nivel de la acera para permitir la organización de zonas enjardinadas tal como se dispone en la presente normativa.

Artículo D.137. Cuando en los predios actualmente afectados por retiro frontal existan construcciones autorizadas respetando un retiro menor al vigente o hayan sido construidas con anterioridad al año 1947, dentro de la zona de afectación se admitirán todas aquellas obras que no aumenten el volumen ya edificado.

Artículo D.138. Cuando en un predio existan construcciones sin autorización municipal ocupando el retiro frontal vigente, sólo se autorizarán las siguientes obras:

a) Cambio de revoques exteriores o interiores e incorporación de materiales de revestimiento.

b) Colocación, retiro o cambio de cielorrasos de materiales livianos fácilmente desmontables.

c) Construcción, modificación o demolición de tabiques interiores con o sin incorporación de elementos resistentes auxiliares.

d) Apertura, cierre o modificación de vanos interiores o de fachada y trabajos necesarios para la colocación de cortinas de enrollar, rejas de seguridad, quiebra-soles, toldos o elementos similares de cierre.

e) Colocación, retiro o modificación de vidrieras, vitrinas fijas o móviles, e instalaciones comerciales de carácter desmontable.

f) Colocación, retiro o modificación de letreros y luminosos adosados a las fachadas o normales a las mismas, y toldos y marquesinas que no estén constructivamente vinculados a la estructura resistente del edificio.

g) Ejecución de pinturas, enlucidos y empapelados en muros exteriores e interiores, tabiques, techos y cielorrasos.

h) Impermeabilización y refacción de cubiertas sin incorporación de elementos resistentes.

i) Cambio o reparación de pavimentos y solados de balcones, terrazas y azoteas, manteniendo el mismo tipo de material y la organización constructiva existente.

Solamente en el caso de que se estimen imprescindibles por las precarias condiciones de estabilidad del edificio y para permitir su uso en debidas condiciones de seguridad e higiene, se admitirán otros trabajos, diferentes de los enumerados, como recimentaciones, enllavados y obras similares, siempre que ellos no tengan el carácter de consolidación general del edificio.

Artículo D.139. Queda prohibida la ejecución de cualquier obra que aumente la superficie edificada en la zona de retiro frontal y las construcciones que se realicen en plantas altas, además de respetar el retiro vigente, deberán ser organizadas constructivamente en forma de permitir en cualquier momento el ajuste de la edificación de la planta baja a la alineación de retiro.

Artículo D.140. Cuando en los predios afectados por retiro frontal existan construcciones ejecutadas sin autorización Municipal y sin respetar el retiro vigente, se exigirá para su regularización y obtención del correspondiente Permiso de Construcción, la remodelación que las ajuste a la afectación vigente.

Artículo D.141. Terrenos inaprovechables. Cuando el terreno afectado por los retiros establecidos por las disposiciones vigentes, no quedara en condiciones de aprovechamiento razonable, la Intendencia Municipal resolverá la situación teniendo en cuenta todas las circunstancias atendibles, de acuerdo con los informes técnicos respectivos. Dicha resolución se fundamentará en una o varias de las siguientes condiciones:

a) La importancia diferenciada de las vías públicas frente a las que se halle ubicado el predio.

b) La naturaleza y disposición de los edificios existentes en la zona.

c) Las concesiones de líneas especiales con respecto a los retiros frontales de que hayan sido objeto los predios inmediatamente linderos al considerado.

d) La conformación y dimensiones de los predios linderos y su posible adaptación a los retiro vigentes.

e) La circunstancia de que el área utilizable del predio por causa de los retiros vigentes quede reducida a menos de 55 m2.

f) El hecho de que alguna o algunas de sus dimensiones lineales, por causa de los retiros vigente quede reducida a dimensiones que no permitan su razonable aprovechamiento.

g) La necesidad de evitar perjuicios de asoleamiento, visuales, perspectivas y de todo otro orden, a los predios linderos o a las edificaciones existentes en los mismos.

Artículo D.142. En todos los casos de concesiones de líneas especiales de retiro frontal, las oficinas técnicas determinarán la distancia que las construcciones avanzadas deberán guardar con respecto a los predios linderos, la que en general, será sensiblemente mayor que la dimensión del retiro vigente. Asimismo, la altura de la edificación en las áreas que dichas concesiones habiliten nunca podrá ser mayor, en general, que las alturas dominantes en la zona y se establecerá concretamente en cada caso, la altura de la edificación o el número de pisos para los que se concede la línea límite especial. Los predios con frente a las avenidas, bulevares, ramblas, plazas, parques y vías públicas que, por sus características de especial importancia urbanística hagan necesario un tratamiento diferenciado, serán objeto de un especial estudio, estableciéndose las particulares condiciones que cada caso requiera.

Las líneas límites especiales que se concedan de acuer-

do con lo establecido en este artículo, caducarán después de transcurridos cuatro años de la fecha de su concesión, si en dicho lapso el solicitante no se hubiera acogido a ella, realizando la debida edificación de material.

Si conviniera al interés público, de acuerdo con los informes técnicos del caso, el mantenimiento estricto de los retiros, se procederá a la expropiación del predio.

Será elemento de juicio fundamental, la circunstancia de si la reducida dimensión del solar fuera originada por sus subdivisiones realizadas sin previa autorización municipal y posteriormente a la vigencia de las normas que imponen los retiros.

Sección II. Retiros laterales

Artículo D.143. Se entiende por retiro lateral la afectación del espacio dentro del área privada del predio que separa las edificaciones principales de las divisorias laterales del mismo, de tal forma de relacionar visualmente el espacio frentista con el posterior.

Artículo D.144. Todos los predios cuyo factor de ocupación del suelo sea menor o igual al 50% y el frente del lote sea mayor o igual a 13 metros y menor de 18 metros, estarán afectados por un retiro lateral de 3 metros ubicado en cualquiera de sus divisorias. Cuando el frente del lote sea mayor o igual a 18 metros corresponderá la aplicación de un retiro bilateral de 3 metros.

En los predios esquina corresponde retiro lateral para los frentes que superen los 20 metros.

Artículo D.145. Retiros laterales para los predios fraccionados con lote al frente y lote al fondo. Cuando por la dimensión del frente del predio original, corresponda un retiro lateral, el mismo se tomará sobre la divisoria que comprende el acceso al predio interior y se limitará en profundidad hasta la divisoria posterior del lote al frente, no permitiéndose su ocupación con ningún tipo de construcción.

Artículo D.146. Forma de medir los retiros En todos los casos el retiro lateral deberá medirse normalmente desde la divisoria lateral del predio hasta los paramentos más salientes del edificio que se construya o refaccione.

Artículo D.147. Se permitirá la ocupación parcial de las áreas afectadas por retiros laterales únicamente cuando se trate de locales accesorios no habitables y se ajusten a las siguientes condiciones:

a) Distarán por lo menos cuatro metros de la alineación del retiro frontal vigente.

b) No podrán ocupar en superficie más del 20% del área afectada por dichos retiros, admitiéndose en cualquier caso una superficie edificada de 20 m2.

c) No tendrán más de tres metros de altura sobre el nivel del terreno.

Artículo D.148. Además de las obras admitidas en el artículo anterior se podrán construir en retiro lateral entradas a cubierto, guarda coches, pérgolas y otros elementos arquitectónicos similares, cuyos techos no sean transitables y tengan partes caladas en un porcentaje no inferior al cincuenta por ciento de la proyección horizontal de los mismos, o que tengan sus fachadas anterior y posterior totalmente caladas y sin cerramiento alguno. La altura exterior de estas construcciones no excederá de 3 metros sobre el nivel natural del terreno en ese punto. Cuando se cumplan estas condiciones, no se exigirá el retiro de 4 metros de la línea de retiro frontal.

Podrán ocuparse totalmente en subsuelo las áreas de los predios afectados por retiro lateral.

Artículo D.149. Cuando se solicita autorización para edificios destinados a enseñanza pública o privada, instituciones deportivas, de reuniones o espectáculos públicos o religiosos, industrias , depósitos, barracas o garajes de acuerdo con la Cat. III (Artículo D.175) y se pida la exoneración de los retiros laterales vigentes, se podrá admitir la ocupación de los retiros laterales, sujeto a las condiciones siguientes:

1) Se respete el área máxima edificable correspondiente al predio.

2) No se exceda de la altura de 3 (tres) metros.

3) La ocupación solicitada esté justificada por la organización del edificio, por lo cual se exigirá que la solicitud se acompañe con los elementos gráficos necesarios.

Artículo D.150. Cuando en los predios actualmente afectados por retiro lateral existan construcciones con autorización municipal ocupando dicha afectación, solo se admitirán en la zona de retiro, las obras de reforma que no aumenten el volumen edificado ni transformen locales accesorios en principales.

Sección III. Condicionantes de las construcciones en los fondos de los predios

Artículos D.151. Para todos los predios donde rige un área máxima de ocupación menor o igual al 60% y además posean una profundidad mayor o igual de 25 metros, se establece una limitación en la altura de las construcciones que se implanten en los últimos 5 metros del solar, medidos a partir del límite posterior del mismo. Dichas construcciones no podrán superar los 3 metros de altura para los techos horizontales y de 3,50 metros para techos inclinados.

Sección IV. Retiro posterior

Artículo D.152. Se entiende por retiro posterior la afectación del área privada del predio que separa las construcciones principales de la divisoria posterior.

Artículo D.153. Para los predios donde se establece especialmente afectación de retiro posterior, el mismo tendrá una superficie equivalente al 20% de la superficie del solar, siendo de aplicación únicamente para los solares con una profundidad mayor o igual a 25 metros.

Dicho retiro estará delimitado en la parte posterior del predio por una línea paralela al frente y su profundidad no será en ningún caso mayor de 15 metros respecto a la divisoria posterior.

En predios de forma irregular, el límite de la afectación será la línea que determina una superficie equivalente al 20% de la del predio y deberá respetar una profundidad mínima de 3 metros de la divisoria posterior.

Artículo D.154. Los predios esquinas y los predios con dos o más frentes o rodeados de vías públicas no tendrán afectación de retiro posterior.

Artículo D.155. En la zona de retiro posterior únicamente podrán construirse locales accesorios de la vivienda o comercio, tales como barbacoas, garajes, lavaderos, depósitos o similares, que no superen el 25% del área de dicha afectación y no superen los 3 metros de altura sobre el nivel del predio. En caso de techos inclinados la altura anteriormente establecida, será el promedio de las alturas de las construcciones.

Capítulo 11. Alturas, coronamientos y acordamientos

Sección I. Disposiciones generales

Artículo D.156. Serán de aplicación en general en lo referente a alturas, coronamientos y acordamientos las disposiciones de este Capítulo, excepto cuando normas particulares del presente cuerpo normativo expresamente las excluyan.

Artículo D.157. Las alturas de las edificaciones, máximas u obligatorias, que se establecen en las normas particulares (Capítulo 5 del presente Título), relacionan una medida métrica con un mínimo de plantas.

Artículo D.158. Las alturas graficadas en los planos representan en todos los casos una referencia a la altura que rige para los predios, no significando esto que dicha altura pueda extenderse a la totalidad del mismo, ya que en todos los casos el volumen edificado resultará de la aplicación de las disposiciones generales establecidas en la materia. Respecto al predio esquina que enfrenta a vías donde rigen alturas diferentes, se graficó como referencia, la mayor altura.

Sección II. Alturas y coronamientos

Artículo D.159. Variaciones mínimas de altura. La Intendencia Municipal de Montevideo, podrá admitir a través del Servicio competente y por razones debidamente fundadas, variaciones mínimas de altura, siempre que con ello no se supere el número de plantas edificables que resultarían de aplicar las alturas establecidas.

Artículo D.160. Forma de medir la altura. Las alturas de un edificio deberán medirse, salvo indicación especial, a partir del nivel de la vereda en el punto medio del frente del solar, hasta el nivel superior de la losa del último piso habitable.

Para el caso de techos inclinados o curvos se tomará el punto medio de la cubierta, pero cuando el borde superior del techo inclinado pertenezca al plano de fachada, éste será el punto considerado.

Cuando el nivel natural del terreno, medido sobre la línea de edificación en su punto medio, supere en 1.50 metros el nivel de la acera, y no se proceda al desmonte del terreno en el área de retiro frontal para la implantación de la construcción, se admitirá que la altura a alcanzar se tome a partir de dicho nivel natural sobre el punto medio de la línea de edificación. En este caso, se admitirá el desmonte del terreno en la zona de retiro frontal solamente para accesos a vivienda o garaje, siempre que dicho desmonte no supere en total la cuarta parte del frente del predio con un máximo de 6 metros de ancho. Se admitirá en todos los casos, cualquiera sea la dimensión del frente del predio, un desmonte de hasta 3 metros destinado a los accesos antes mencionados.

Artículo D.161. Determinación de altura para predios frentistas a calles donde rigen diferentes alturas. Cuando los frentes de un predio pertenezcan a calles con alturas diferentes, se aplicarán las disposiciones siguientes, siempre que disposiciones especiales no determinen otro régimen:

A. para predios esquina.

1) En predios esquina, cuyo frente sobre la calle en que rige menor altura sea igual o menor a 15 metros, se permitirá que la altura mayor se extienda en la totalidad del predio.

2) En predios esquina cuyo frente sobre la calle en que rige menor altura supere la dimensión establecida en el numeral 1):

· la mayor altura (máxima u obligatoria) permitida podrá extenderse hasta una distancia máxima de 20 metros medidos desde la intersección de las líneas de edificación, debiendo retirarse como mínimo una distancia de 3 metros del predio lindero; a partir de este punto se descenderá hasta alcanzar la altura menor vigente o hasta la del lindero en caso de que éste la supere.

· de permitirlo las dimensiones del predio, a partir de la distancia de 20 metros antes indicada y hasta una distancia máxima de 40 metros (medidos en la misma forma que la establecida anteriormente), el volumen elevado estará definido por una altura intermedia determinada por la altura obligatoria o máxima menos dos plantas hasta una distancia mínima de 5 metros del predio lindero. A partir de este punto se descenderá hasta alcanzar la altura menor vigente o hasta la del lindero en caso de que éste la supere.

B. para predios no esquineros. La altura mayor admitida podrá extenderse hasta un máximo de 2/3 de la profundidad del predio, los cuales se tomarán sobre el eje de simetría del mismo y se limitará por una línea paralela a la alineación de la calle de menor altura, no pudiendo en ningún caso que se trate de edificios con una altura mayor o igual a 13,50 metros superar la profundidad máxima de 25 metros establecida en el Artículo D.165.

Artículo D.162. Gálibo. Sobre las alturas máximas u obligatorias admitidas para cada zona, y únicamente cuando la normativa especialmente lo establezca, podrá construirse otro piso habitable de altura máxima exterior 3,50 metros, cuya fachada deberá retirarse como mínimo 3 metros del plano frontal de edificación, no admitiéndose en ningún caso que su fachada coincida con la fachada general del edificio.

Cuando en el gálibo se proyecten construcciones con techo inclinado o curvo, la altura máxima admitida de 3,50 metros, se tomará en el punto medio de la cubierta.

Artículo D.163. Construcciones sobre las alturas máximas u obligatorias. Sobre las alturas máximas u obligatorias establecidas para las diferentes áreas caracterizadas, se podrán construir:

· Una baranda calada, maciza o vidriada de hasta 1,20 metros de altura.

· Salas de máquinas, cajas de escaleras, conductos y tanques de agua, los que deberán conformar una unidad arquitectónica con el conjunto edificado.

· Portería. En todos los edificios de altura mayor o igual de 16,50 metros, podrán realizarse construcciones destinadas a portería, con la condición de que su área no supere los 32 m2 para 1 dormitorio y 40 m2 para 2 dormitorios.

· Estas construcciones tendrán una altura máxima de 3 metros y deberán retirarse de todos los bordes del edificio, a excepción de las medianeras, como mínimo una distancia igual a la mitad de su altura.

· En casos de edificios construidos bajo el régimen de Propiedad Horizontal, el área correspondiente a portería deberá incluirse dentro de los bienes de propiedad y uso común.

· Obras de coronamiento. Podrá admitirse la realización de obras de coronamiento que colaboren en la formulación del remate del edificio. Dichas obras se clasifican en:

a) Obras que no generan volúmenes cerrados tales como: toldos, pérgolas, piscinas, parrilleros, glorietas, miradores, vigas, pilares, obras de jardinería y de carácter ornamental. Dichas obras podrán alcanzar una altura máxima de 3 metros y solo se admitirán para edificios de altura igual o mayor de 9 metros

Cuando las obras admitidas se realicen siguiendo la línea de fachada o por delante de ésta, siempre que se respete la saliente máxima admitida, no se computarán como cuerpo cerrado saliente a los efectos del cálculo que establece el Art. D.3261 (Digesto Municipal Volumen XV), pero sí como superficie de fachada.

En caso de edificios colectivos bajo el régimen de Propiedad Horizontal dichas obras constituirán bienes comunes, de uso común o de uso exclusivo de alguna de las unidades.

b) Obras que generen volúmenes cerrados: Solo se admitirán estas obras cuando se trate de edificios de altura igual o mayor de 16,50 metros y constituyan locales destinados a actividades comunes de esparcimiento o de servicio.

Dichas obras podrán alcanzar una altura máxima de 3 metros y una superficie máxima de 60 m2 (no computándose en ningún caso construcciones con otros destinos, tales como porterías, cajas de ascensores o escaleras, etcétera) y no podrán ocupar más del 50% del área de azotea debiendo retirarse de todos los bordes, a excepción de las medianeras una distancia igual a la mitad de la altura.

En edificios colectivos bajo el régimen de Propiedad Horizontal estas construcciones constituirán bienes comunes de uso común o de uso exclusivo de alguna de las unidades.

Artículo D.164. A los efectos de no generar medianeras vistas, cuando se trate de edificios en altura de más de 9 metros (nueve metros), el plano de fachada deberá coincidir con la línea de edificación por lo menos junto a las medianeras, sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones vigentes en materia de salientes.

No será de aplicación la presente disposición cuando disposiciones especiales dispongan otras resoluciones al respecto (por ejemplo, basamento, acordamiento en planta, etcétera).

Artículo D.165. Profundidad de la edificación. En ningún caso los edificios que se proyecten construir con una altura mayor o igual a 13,50 metros podrán extenderse en profundidad una distancia mayor del 38% de la profundidad de la manzana en el punto medio del frente del predio, ni superior a 30 metros. En todos los casos, medidos desde y hasta la línea de edificación.

Las situaciones particulares de geometría del predio y la manzana y los predios esquina que impidan la aplicación de lo precedentemente dispuesto las resolverá el servicio competente de la Intendencia Municipal con el propósito de la mejor conformación del área libre del corazón de la manzana. Asimismo, se tendrá en consideración que la edificabilidad del predio no resulte seriamente afectada.

En la planta baja de dichos edificios se podrá alcanzar el área máxima de ocupación vigente para el predio.

Artículo D.166. Cuando en un predio donde rige altura obligatoria, existan construcciones con una altura menor a la establecida y se proyecten obras de reforma o ampliación, las mismas no podrán superar el 50% del área ya construida.

No se autorizará ningún tipo de obras en los edificios declarados ruinosos por la oficina competente.

Artículo D.167. Tratamiento de fachadas laterales, posteriores y medianeras. Las fachadas laterales, posteriores y las medianeras que puedan quedar expuestas, deberán mantener una unidad arquitectónica con la construcción a través de un diseño con coherencia expresiva (proporciones, materiales, etcétera). En la solicitud de Permiso de Construcción (Fórmula B) se presentarán las cuatro fachadas a escala 1: 100, donde se indicarán los materiales de las mismas.

Sección III. Acordamiento

Artículo D.168. El presente régimen de acordamiento será optativo para todo el Departamento de Montevideo y deberá ajustarse al trazado previsto en los artículos siguientes.

En todos los casos, el régimen de acordamiento será de aplicación cuando alguna de las construcciones linderas supere la altura vigente para el predio en cuestión.

El trazado de acordamiento previsto constituye un perfil máximo a alcanzar, dentro del cual debe resolverse el acordamiento, debiendo siempre partir y concluir en las alturas a acordar.

Artículo D.169. Acordamiento de construcciones proyectadas en predios con un lindero o ambos linderos construidos con una altura mayor a la vigente.

A. Predios no esquineros

En estos casos el perfil máximo a alcanzar será el siguiente:

· Predios con frente menor a 8,60 metros no será de aplicación el régimen de acordamiento.

· Predios con frente mayor o igual a 8,60 metros y menor de 12 metros. Los edificios que se construyan en estos predios deberán acordarse de la siguiente manera:

Sobre la línea de edificación la altura del lindero más alto se extenderá como máximo hasta 3 metros de la medianera con el lindero más bajo. A partir de este punto se descenderá obligatoriamente hasta alcanzar la altura menor vigente o la del lindero en caso de que este la supere.

· Predios con frente mayor o igual a 12 metros

Los edificios que se construyan en estos predios deberán acordarse de la siguiente manera:

Sobre la línea de edificación la altura del lindero más alto se extenderá como máximo hasta 5 metros de la medianera con el lindero más bajo. A partir de este punto se descenderá obligatoriamente hasta alcanzar la altura menor vigente o la del lindero en caso de que éste la supere.

La extensión del frente del volumen más alto no podrá superar los 12 metros de ancho excluidos los balcones.

· Trazado Alternativo Escalonado de Acordamiento para predios con frente igual o mayor a 17 metros.

En estos casos podrá optarse por un perfil alternativo siempre que se ajuste a las siguientes condiciones:

a) separarse 3 metros como mínimo de la medianera del lindero más bajo;

b) la extensión del frente del volumen total que supera la menor altura admitida, no podrá superar los 18 metros de ancho excluidos los balcones en caso de existir;

c) siempre que se opte por el trazado alternativo escalonado de acordamiento, podrá aumentarse en un 5%

la superficie de fachada resultante del acordamiento definido en el presente artículo.

B. Predios esquina:

Cuando se trate de predios esquina se desarrollará de acuerdo al perfil establecido en el literal A) del Artículo D.161.

Artículo D.170. Profundidad del edificio a acordar. El edificio a construir bajo el régimen de acordamiento podrá extenderse en profundidad, como máximo, la misma distancia que ocupa sobre la divisoria el lindero más alto que genera el acordamiento.

Artículo D.171. Acordamiento en predios linderos a un edificio catalogado de Interés Municipal o de Patrimonio Nacional. Todo edificio que se construya lindero a un edificio catalogado de Interés Municipal o Monumento Histórico Nacional deberá acordarse de la siguiente manera:

Sobre la línea de edificación la altura máxima admitida se extenderá como máximo hasta 3 metros de la divisoria del predio declarado de Interés Municipal o Monumento Histórico Nacional. A partir de este punto se descenderá obligatoriamente hasta alcanzar la altura de dicho edificio.

Ante situaciones especiales que por aplicación de esta disposición no se logre una adecuada resolución urbanística, se podrá presentar un trámite en consulta ante la oficina competente.

Capítulo 12. Condiciones generales de usos y actividades

Artículo D.172. Objetivo. La regulación de los usos del suelo tiene como objetivo:

A) Organizar equilibradamente la actividad en el espacio, en tanto que generadora de movimientos de población.

B) Regular las relaciones de compatibilidad según su ocupación en el espacio.

C) Determinar la intensidad de utilización del suelo correspondiente a cada uno, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.

Artículo D.173. Clasificación. El Plan regula los usos y actividades del suelo mediante la siguiente clasificación tipológica:

A) Por su definición en la ordenación.

B) Por escala edilicia y alcance de las actividades.

C) Por su tolerancia o compatibilidad.

D) Por su grado de salubridad.

E) Por su temporalidad.

Artículo D.174. Usos preferentes. Por su definición en la ordenación: A estos efectos se establece una división en función de los usos preferentes, entendidos éstos como el destino predominante que se asigna a áreas o zonas del territorio.

A) Uso residencial con servicios y equipamientos complementarios. Se entiende por uso residencial el que tiene por finalidad exclusiva o principal el alojamiento permanente de personas que constituyen una unidad familiar autónoma. Se incluye en esta actividad global, la eventual actividad de usos anexos, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles con ella.

B) Uso polifuncional. Se corresponde con las zonas de mayor prevalencia en la estructuración de la ciudad, que se refleja en la escala supralocal de sus actividades así como en la apropiación e identificación que de ella hace la sociedad en su conjunto.

C) Uso mixto controlado. Son las zonas urbanas que corresponden a sectores de tejido fuertemente caracterizados por la presencia de estructuras edilicias no residenciales. Se localizan dentro de ella, la subzona de uso predominantemente industrial.

D) Uso mixto de nueva incorporación. Son las zonas localizadas principalmente en la periferia urbana donde se propone la incorporación de establecimientos e instalaciones de uso no residencial.

Artículo D.175. Categoría de establecimientos. Por su escala edilicia y alcance de las actividades. Se establecen tres categorías en función del tamaño de los establecimientos:

Categoría I: Aquellas actividades que requieren superficies de suelo iguales o superiores a 3.000 m2, y se desenvuelven a escala metropolitana o urbana. Requieren, en cualquier caso y previo a su implantación, la presentación y aprobación de un Estudio de Impacto Territorial.

Categoría II: Requieren parcelas mayores o iguales a 600 m2 y menores a 3.000 m2.

Categoría III: Requieren parcelas menores de 600 m2.

Artículo D.176. Tolerancia o compatibilidad. Por su tolerancia o compatibilidad. Se establecen tres grados en función del tipo de compatibilidad de la actividad con el entorno circundante.

Grado 1: Actividades incompatibles: Aquellas cuya implantación no está permitida:

- por contaminantes,
- por molestas y agresivas,
- por interferencias con el entorno derivadas del funcionamiento de la actividad, ya sea por originar vacíos urbanos, por afectar el tránsito en general o por invadir el espacio público.

Grado 2: Actividades Condicionadas: Aquellas que precisan ciertas limitaciones y determinaciones de parámetros morfológicos y tecnológicos.

Grado 3: Actividades Compatibles: Aquellas que pueden coexistir con la dinámica urbana de un área.

Artículo D.177. Salubridad. Por su grado de salubridad.- Para cada actividad se establecerán por el Departamento Municipal correspondiente las limitaciones a las emanaciones producidas -emisión- y a lo recibido en el medio circundante -inmisión-. Especialmente serán atendidos:

A) Para la contaminación del agua superficial y subterránea: carga orgánica, patógenos, nutrientes, sales, temperatura, metales pesados, pesticidas, compuestos orgánicos volátiles y lixiviados.

B) Para la contaminación del aire atmosférico e interior: monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno, smog, ozono, materia particulada, óxido de azufre, plomo, gases ácidos, dioxinas, furanos y radón.

C) Para la contaminación atmosférica global: temperatura, anhídrido carbónico cloroflurocarbonados.

D) Para la contaminación del suelo: residuos sólidos, barros, fertilizantes, metales pesados y nutrientes.

E) Contaminación sonora.

F) Radiación electromagnética.

G) Radiación ionizante.

H) Sustancias peligrosas.

Artículo D.178. Temporalidad. Los usos o actividades, según el tiempo de su permanencia, duración o condiciones de implantación, podrán ser:

A) Permanentes.

B) Temporales, que son aquellos establecidos por plazo limitado o por tiempo indeterminado revocables a voluntad de la Intendencia Municipal, en función de los objetivos de la ordenación urbanística.

C) Provisionales, aquellos que por no necesitar obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes, pueden autorizarse con carácter eventual.

Artículo D.179. Condiciones urbanísticas especiales para la implantación de actividades no residenciales con fuerte dinámica urbana. La implantación de actividades productivas y de servicios con fuerte dinámica urbana e interferencia con el tránsito se regirá por las siguientes consideraciones de índole general:

A) Se localizarán preferentemente cerca de las vías conectoras de la ciudad, con acceso por vías secundarias, de forma de no interferir con el flujo vehicular.

B) Dotación a los establecimientos de áreas de carga y descarga dentro del predio, así como de áreas de estacionamiento en aquellas que requieran frecuencias de vehículos para su funcionamiento, ya sea de forma permanente o puntual.

C) Que los rebajes de cordón no sean contiguos para no interferir el tránsito peatonal.

D) No establecer, en la medida de lo posible, fachadas ciegas en planta baja, y en primer nivel en un 60% aproximadamente de su superficie.

E) Que no se realicen actividades en la vía pública y se mantenga su acondicionamiento de acuerdo con las características del entorno y el equipamiento urbano del área donde se ubique.

F) Que el área edificable asegure que las actividades que se desarrollen puedan contar con las superficies adecuadas para su funcionamiento.

Artículo D.180. Normas complementarias de implantación. Mediante la redacción de una o varias normas complementarias se establecerán en cada área de la Zonificación Terciaria del Suelo Urbano, las características particulares de implantación de las distintas actividades, en función del uso preferente asignado por el Plan. De igual forma se establecerán los criterios para la determinación de las densidades de ocupación de suelo, según la cantidad de establecimientos y la compatibilidad por rama de actividad, así como la densidad de población y de personal ocupado. Hasta tanto no se aprueben las citadas normas complementarias, todos los usos no residenciales, distintos de los servicios y equipamientos compatibles y complementarios al uso residencial, requerirán de un Informe de Viabilidad de Usos, con carácter previo. Asimismo se deberá presentar un Estudio de Impacto Territorial todos los establecimientos comerciales de grandes superficies y los que, destinándose a ventas de artículos alimenticios y uso doméstico, consten de una sala de venta de más de 250 m2.

Artículo D.181. Principios generales de las normas complementarias. Se establece como principios básicos generales para la redacción de las citadas normas complementarias los siguientes:

A) Mantenimiento y nueva inserción de actividades productivas y de servicios en el tejido urbano existente, siempre que cumplan con las condiciones requeridas de compatibilidad con otros usos, especialmente el residencial.

B) Se procurará en todos los casos posibles una adecuada interrelación de los usos residenciales y no resi-

denciales, estableciendo pautas de ordenamiento que contemplen tanto las implantaciones existentes como las futuras.

C) En aquellas áreas del Suelo Urbano en las que existan o se prevean importantes concentraciones de actividades no residenciales potencialmente conflictivas, se procurará su mantenimiento realizando proyectos particulares que contemplen básicamente el ordenamiento predial.

D) Existe en el Suelo Urbano un importante stock de estructuras edilicias no residenciales sin uso o subutilizadas, suficiente para admitir en esta etapa del Plan la incorporación de nuevas actividades afines a las características propuestas para las zonas respectivas. Se propenderá en consecuencia a la reubicación de actividades que actualmente presentan localizaciones inadecuadas, a estimular la localización de nuevas actividades en las construcciones no residenciales existentes promoviendo las nuevas edificaciones en áreas específicas a tales fines.

E) Se propondrán áreas concretas que actualmente son de baja consolidación edilicia, para incorporar nuevas actividades no residenciales, requiriéndose para las de mediano o gran porte, previamente a su implantación la presentación de Estudios de Impacto, de acuerdo a las características de las zonas

F) En aquellas situaciones en las que resulte imprescindible proceder al traslado de actividades, los plazos máximos para que los mismos se efectivicen serán establecidos por la Intendencia, considerando para su evaluación los siguientes aspectos en orden de relevancia y de acuerdo a su entidad:

- riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación;
- molestias generadas (ruidos, olores, vibraciones, otros);
- afectación del espacio público y del equipamiento (interferencias con el tránsito peatonal y/o vehicular);
- incompatibilidad con las características del área de acuerdo a los roles asignados por el Plan;
- forma legal de ocupación del inmueble (propietario, inquilino, otros);
- movilidad del equipamiento y de la infraestructura requeridos por la actividad.

Capítulo 13. Normas particulares

Sección I. Zonificación Secundaria. Disposiciones generales

Articulo D.182. El Suelo Urbano se divide, por la Zonificación Secundaria, en Áreas de Actuación que identifican partes de la ciudad que son objeto de políticas específicas. Estas Áreas son:

1. Área Central
2. Área Intermedia.
3. Área Costera.
4. Área Periférica.
5. Otras Áreas Urbanizadas.

Artículo D.183. Área Central. El Plan establece como objetivo principal a alcanzar en el Área Central, favorecer la recuperación de sus calidades arquitectónicas, ambientales y de calidad de vida, contemplando las relaciones funcionales que la caracterizan, y estableciendo las siguientes directrices:

1) Desarrollar las características polifuncionales, recalificando el carácter del centro principal como área de mayor intercambio e intensidad de uso del suelo con relación al espacio público y a las actividades culturales y recreativas.

2) Ordenamiento de las actividades no residenciales, en equilibrio y convivencia, evitando la especialización funcional y minimizando la conflictividad funcional existente en distintos sectores.

3) Mejora de los espacios públicos, y recuperación de sus calidades ambientales.

4) Proteger el fraccionamiento existente como forma de preservar la morfología urbana.

5) Consolidar la residencia en un proceso de redensificación, estimulando las operaciones de rehabilitación edilicia.

6) Recalificar los equipamientos comunitarios y de servicios y establecer nuevas dotaciones.

Artículo D.184. Área Intermedia. Se establecen por el Plan los objetivos de promoción y revitalización, así como preservar factores caracterizantes que inciden en la identidad barrial, mediante las siguientes directrices:

1) Reafirmar el carácter residencial de estas áreas.

2) Promover la densificación controlada y rehabilitación del stock residencial existente.

3) Recalificar los valores patrimoniales, fundamentalmente en las centralidades históricas.

4) Plantear la ubicación de equipamientos urbanos importantes y creación de espacios verdes, así como acondicionar los existentes.

5) Potenciar el carácter dinamizador y de centralidad de los estructuradores principales: bulevar José Batlle y Ordoñez y avenida Dr. Luis Alberto de Herrera.

Artículo D.185. Área Costera. Los objetivos básicos que se plantean son la preservación de los valores ambientales y los caracteres tipomorfológicos, así como ordenar el previsible crecimiento residencial y de actividades vinculadas al turismo y sector terciario en general. A estos efectos se propone:

1) Reafirmar el uso preponderantemente residencial.

2) Controlar la edificación mediante normativas particulares como forma de mantener la caracterización de cada barrio y no generar rupturas en los tejidos.

3) Controlar las nuevas centralidades de modo que no afecten al entorno físico inmediato por sustituciones de uso o problemas circulatorios.

4) Diseñar los espacios públicos de la zona costera para contemplar funciones de recreación a escala metropolitana.

5) Equipamiento e infraestructura turística a lo largo de la costa.

Artículo D.186. Área Periférica. El Plan considera como objetivo para esta Área, la estructuración, consolidación y calificación de las áreas de borde mediante las siguientes directrices:

1) Completar los tramos viales discontinuos y prever los espacios verdes y otros equipamientos públicos.

2) Proteger y caracterizar las calidades ambientales existentes, estructurando y completando el espacio público.

3) Localizar conjuntos habitacionales mediante operaciones de pequeña y mediana escala apoyados en las áreas de mayor consolidación.

4) Reafirmar el uso mixto de nueva incorporación, compatible con el uso residencial.

Artículo D.187. Otras Áreas Urbanizadas. Tomando en cuenta las características singulares de estas Áreas, se establece como objetivo principal su rectificación desde el punto de vista residencial, protegiendo las condiciones geográficas y el ambiente natural, en función de las siguientes directrices:

1) Evitar nuevos fraccionamientos, manteniendo un bajo factor de ocupación del suelo y limitando las alturas.

2) Prever la implantación de conjuntos residenciales de baja densidad.

3) Reafirmar el uso preferentemente residencial.

4) Estimular los emprendimientos turísticos y las actividades recreativas, tomando en cuenta cuando corresponda las potencialidades de la costa para su desarrollo.

Sección II. Zonificación Terciaria. Estructuradores

Artículo D.188. Se definen así las piezas urbanas identificadas por el Plan, conectoras de las distintas áreas caracterizadas de la ciudad y que tienen trascendencia zonal o de nivel ciudad.

Artículo D.189. Se establecen por el Plan los siguientes objetivos generales para su desarrollo, de acuerdo con la ordenación propuesta:

1) Concentrar, en parte, los procesos de sustitución tipológica.

2) Incremento de alturas con respecto a las áreas caracterizadas colindantes.

Artículo D.190. Avenida 18 de Julio (incluida su área de influencia). Para la avenida 18 de Julio y zonas de influencia rige, respecto a alturas, retiros y F.O.S. lo establecido en los planos correspondientes.

Alturas. 1) Para toda la avenida y el área de influencia rige 36 metros de altura máxima, pudiendo realizarse gálibo de 3,50 metros de altura retirado 3 metros del plano de fachada.

El área de influencia de la avenida se extiende a la totalidad de las manzanas comprendidas entre la avenida 18 de Julio y la calle Brandzen, a la calle Brandzen y su entorno entre la avenida 18 de Julio y la calle Arenal Grande y a los predios frentistas a la avenida 8 de Octubre entre la avenida 18 de Julio y el bulevar General Artigas.

2) Plaza Independencia. Rige altura obligatoria de 42 metros referida al nivel del pavimento en el cruce del eje de la avenida 18 de Julio y la prolongación de la alineación este de la plaza Independencia.

Pórticos. Los pórticos coincidirán con las alineaciones actuales de la plaza Independencia y sus elementos se construirán de acuerdo a las siguientes condiciones:

- Altura referida a (+ 0).
- Dintel: 6,85 metros.
- Plafond liso: 8,01 metros
- Columnas facetadas de sección poligonal regular de veintiún lados inscriptas en un círculo de 1 metro de diámetro en toda su altura. Las caras de las columnas podrán estar formadas por piezas de revestimiento de granito rojo planas, pulidas y lustradas y sus juntas divisorias serán mínimas y continuas. Las columnas no llevarán base, capitel o basamento alguno. Cuando la línea divisoria de un solar atraviese una de las columnas del pórtico, el propietario del primer solar que se levante deberá construir totalmente dicha columna, incluidos los revestimientos, con una resistencia suficiente para soportar la parte correspondiente de los edificios contiguos. Donde la divisoria no atraviese ninguna columna, los elementos constructivos y com-

prendidos entre la columna más próxima y dicha divisoria se dispondrán en voladizo.

Salientes. En los frentes sobre la plaza Independencia se construirá obligatoriamente, un balcón con baranda de hierro calado cuyos niveles serán los siguientes, referidos al nivel + 0; plano del piso: 8,26 metros; plano inferior: 8,01 metros.

Este balcón deberá tener un desarrollo no inferior a nueve décimas partes del ancho del solar y tendrá un saliente de 1,20 metros, debiendo estar separado de las líneas divisorias del predio 0,25 metros como mínimo.

Materiales. Basamento hasta el plano inferior del balcón incluyendo columnas y lados exteriores e interiores del pórtico, granito rojo de La Paz lustrado.

Fachada. Revoque blanco de imitación piedra arenisca o material de revestimiento de color blanco.

Sótanos. Se permitirá construir en el frente de la plaza debajo del pórtico, sótanos utilizables ocupando la totalidad de su superficie.

Veredas. Las aceras debajo del pórtico mantendrán la misma pendiente y materiales que la parte exterior. Serán de losas de granito que se ajustarán a las disposiciones vigentes.

3) Avenida 18 de Julio y avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja. (Plaza Fabini)

Costado sur y esquinas sureste (avenida 18 de Julio y calle Río Negro) y suroeste (18 de Julio y calle Julio Herrera y Obes):

Altura total: 43,33 metros de basamento: 5 metros referido al nivel del pavimento en el cruce de la avenida 18 de Julio y la calle Río Negro.

Costado norte:

a) altura total: 50,96 metros.

b) basamento: el que corresponde a la avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja referido al nivel de pavimento en el cruce de los ejes de las calles Colonia y Julio Herrera y Obes.

Costado este:

a) altura total: 36,33 metros.

b) basamento: 5 metros referido al nivel del pavimento en el cruce de los ejes de la avenida 18 de Julio y la calle Río Negro.

Costado oeste y esquina noroeste (calles Colonia y Julio Herrera y Obes):

a) altura total: 40,94 metros.

b) basamento: 7,21 metros referido al nivel del pavimento en el cruce de los ejes de las calles Colonia y Julio Herrera y Obes.

4) Plaza Cagancha

Costado norte:

Altura: 39,09 metros, referida al nivel del pavimento en el cruce del eje de la avenida Rondeau y prolongación norte.

Avenida Rondeau entre plaza Cagancha y calle Colonia:

Altura: 39,09 metros, referida al nivel del pavimento en el cruce del eje de la avenida Rondeau y prolongación norte.

Costado este:

Altura: 36,35 metros, referida al nivel del pavimento en el cruce del eje de la avenida 18 de Julio y prolongación de la alineación este.

Avenida 18 de Julio entre plaza Cagancha y calle Cuareim:

Altura: 36,35 metros, referida al nivel del pavimento en el cruce del eje de la avenida 18 de Julio y prolongación de la alineación este.

Costado oeste:

Altura: 35,99 metros, referida al nivel del pavimento en el cruce del eje de la avenida 18 de Julio y prolongación de la alineación oeste.

Avenida 18 de Julio entre plaza Cagancha y calle Paraguay:

Altura: 35,99 metros, referida al nivel del pavimento en el cruce del eje de la avenida 18 de Julio y prolongación de la alineación oeste.

Costado sur:

Altura: 36 metros, referida al nivel del pavimento en el cruce de la calle Héctor Gutiérrez Ruiz y la prolongación de la alineación sur.

Calle Héctor Gutiérrez Ruiz entre plaza Cagancha y calle San José:

Altura: 36 metros, referida al nivel del pavimento en el cruce de la calle Héctor Gutiérrez Ruiz y la prolongación de la alineación sur.

Construcciones sobre alturas fijadas en este artículo. Sobre las construcciones que se ajusten a las alturas establecidas, se podrá construir una sola planta de una altura máxima de 4 metros, la cual se retirará del plano frontal del edificio una distancia de 4 metros, prohibiéndose la invasión del retiro así determinado, con cuerpos salientes cerrados. Sobre esta planta, sólo se admitirán construcciones destinadas a sala de máquinas de ascensores, tanque de agua, caja de escalera, chimenea y ducto, que no sobrepasen en más de 5 metros, la altura de las plantas habitables y siempre

que las mismas se organicen plásticamente con el resto del volumen edificado, recibiendo un tratamiento acorde con las fachadas principales del edificio.

Medianeras vistas. Cuando como consecuencia de la aplicación de las disposiciones de este artículo, resulten medianeras vistas, éstas deberán realizarse con un tratamiento arquitectónico similar al de la fachada principal, prohibiéndose la fijación en las mismas de letreros de propaganda comercial.

Para los predios linderos a edificios catalogados de Interés Municipal rige acordamiento obligatorio en altura.

Retiro frontal. No rige afectación de retiro.

F.O.S. 100% de la superficie del predio.

Uso del Suelo. Uso preferente polifuncional. Se prioriza el uso comercial en conjunto con la localización de actividades financieras, administrativas y de servicios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

· molestias generadas por efluentes;

· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;

· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;

· invasión del espacio público.

Los predios comprendidos dentro de los límites que se describen a continuación son objeto de especial consideración por la oficina competente respecto a los trámites de Demolición, Reforma o ampliación de edificios anteriores a 1940, intervenciones en edificios designados Monumento Histórico Nacional o de Bienes de Interés Municipal incluyendo los predios linderos a los mismos y todos los proyectos de actuación sobre el espacio público:

Predios frentistas a la avenida 18 de Julio entre la calle Barrios Amorín y el bulevar General Artigas.

Dentro del área anteriormente descripta se deberá presentar un certificado profesional de la antigüedad de la edificación para iniciar trámites de demolición, reforma y ampliación a los efectos de determinar si se trata de edificios anteriores a 1940.

Para los predios incluidos dentro del ordenamiento de la avenida 18 de Julio se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana Proyecto Centro.

Artículo D.191. Avenida General Flores. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.

Alturas. Para el tramo A comprendido entre la avenida de las Leyes y la avenida Dr. Luis Alberto de Herrera rige una altura máxima de 16,50 metros.

Para los tramos comprendidos entre la avenida Dr. Luis Alberto de Herrera y el bulevar José Batlle y Ordoñez y entre la calle Rafael Hortiguera y la calle Chimborazo rige una altura máxima de 13,50 metros.

Para el tramo comprendido entre el bulevar José Batlle y Ordoñez y la calle Rafael Hortiguera rige 9 metros de altura máxima.

Para el resto de la avenida rige una altura máxima de 9 metros, pudiendo superarse la misma hasta una altura máxima de 12 metros siempre que las construcciones se retiren de las medianeras laterales un mínimo de 3 metros.

Retiro frontal. En el tramo comprendido entre el bulevar Artigas y la avenida José Belloni rige retiro frontal de 4 metros.

F.O.S. Rige el factor de ocupación del suelo correspondiente a las áreas caracterizadas que atraviesa.

Uso del Suelo. Uso preferente polifuncional. En el tramo entre bulevar General Artigas y calle Ing. José Serrato se priorizan las actividades comerciales y de servicio.

En el tramo entre la calle Chimborazo y la avenida José Belloni se priorizan los grandes equipamientos urbanos.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

· molestias generadas por efluentes;

· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;

· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;

· invasión del espacio público.

Para los predios frentistas a la avenida que se encuentran afectados por el ordenamiento de los alrededores del Palacio Legislativo, se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo.

Artículo D.192. Avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.

Alturas. Rigen las siguientes alturas obligatorias:

a) Tramo Colonia a Mercedes: costado sureste 40 metros; costado noreste, 50 metros.

b) Tramo Mercedes a Uruguay: costado sureste 45metros; costado noreste 48 metros.

c) Tramo Uruguay a Paysandú: costado sureste 46 metros, costado noroeste.46 metros.

d) Tramo Paysandú a Cerro Largo: costado sureste 44 metros, costado noroeste 44 metros.

e) Tramo Cerro Largo a Galicia: costado sureste 43 metros, costado noroeste 45 metros.

f) Tramo Galicia a La Paz: costado sureste 42 metros, costado noroeste 42 metros.

g) Tramo La Paz a Valparaíso: costado sureste 44 metros, costado noroeste 31 metros.

h) Tramo Valparaíso a Nueva York: costado sureste 31 metros, costado noroeste 31 metros.

i) Tramo Nueva York a Asunción: costado sureste 33 metros, costado noroeste 33 metros.

j) Tramo Asunción a Lima: costado sureste 31 metros, costado noroeste 31 metros.

k) Tramo Lima a Nicaragua: costado sureste 31 metros; costado noroeste 35 metros.

l) Tramo Nicaragua a Venezuela: costado sureste 27 metros, costado noroeste 27 metros.

m) Tramo Venezuela a Madrid: costado sureste 29 metros, costado noroeste 29 metros

n) La edificación en los predios frentistas a la calle Ramón Escobar, entre la calle Francisco Acuña de Figueroa y la avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja, tendrá la altura obligatoria de 27,65 metros con respecto a la cota de encuentro de la citada avenida y la calle Ramón Escobar. Quedan exceptuados de dicha altura el predio que forma esquina con la avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja para el que rige la altura obligatoria determinada para dicha avenida y los predios padrones N° 10.385, 10.386, 10.387, 10.362 y 10.363, últimos cinco predios hasta la esquina con la calle Francisco Acuña de Figueroa para los que rige una altura máxima de 9 metros.

Las construcciones deberán respetar el ensanche vigente para la avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja

Las alturas se tomarán referidas al nivel del pavimento en los puntos de cruce del eje de la avenida Libertador Brigadier General Lavalleja, con el eje de la calle que establece en primer término, para cada tramo.

No rige respecto a construcciones sobre alturas máximas u obligatorias lo establecido en las disposiciones generales. Sólo se permitirá sobrepasar la altura obligatoria con elementos como: salidas a la azotea, cuartos de máquinas para ascensores, tanques de agua, chimeneas y ductos, los que deberán disponerse por debajo de un plano que forme un ángulo de 45 grados con el de la fachada, a partir del límite superior del pretil de la azotea.

En la azotea no se permitirá instalar ningún elemento de publicidad. Tampoco se permitirá utilizar las paredes medianeras para tales fines.

Cuando los edificios existentes no se ajusten a las presentes disposiciones respecto a la altura, solo se autorizarán obras tendientes al mejoramiento higiénico y del aspecto interior o exterior del edificio, que no alteren su estructura resistente ni cambien sus límites volumétricos, no rigiendo lo establecido en el régimen general al respecto.

Retiro frontal. No rige afectación de retiro.

F.O.S. 100% de la superficie del predio.

Uso del Suelo. Uso preferente polifuncional.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

· molestias generadas por efluentes;

· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;

· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

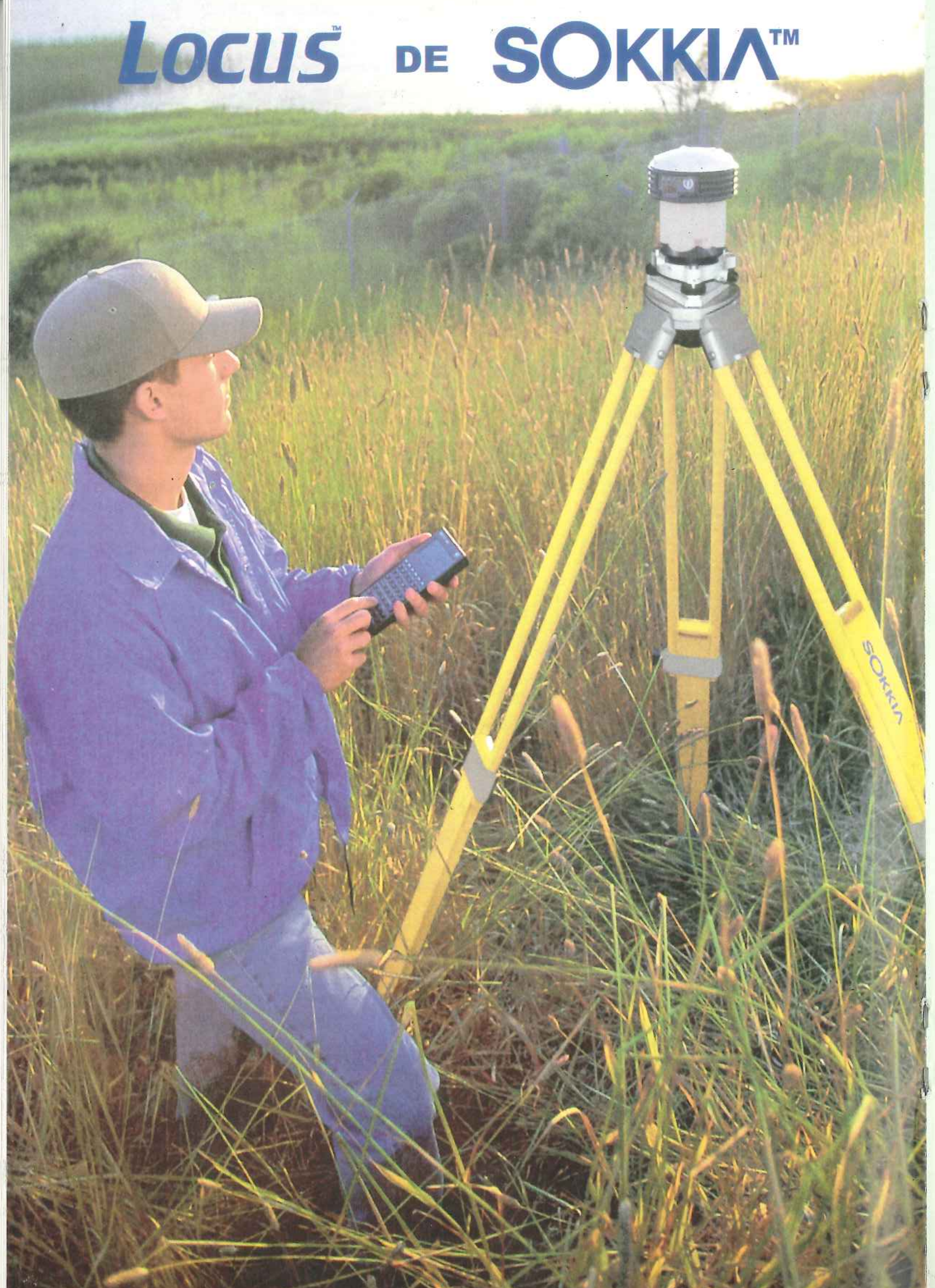
Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;

· invasión del espacio público.

Las veredas se realizarán de acuerdo con las disposiciones vigentes, con baldosas calcáreas amarillas de 20 cm por 20 cm, a paños o barras.

Queda excluida de la presente reglamentación la manzana comprendida entre las calles Nueva York, Fran-



Al Fin Llegó!!!

Un GPS Centimétrico al Precio de una Estación Total

Ud. puede tener la última tecnología de SOKKIA/ASHTECH
en materia de GPS al precio de un instrumento convencional.

LOCUS ofrece imprecedente simplicidad y eficiencia

No hay cables: receptor, antena e interfase de comunicación integrado en un diseño compacto.

!! Incluso la comunicación con la libreta de campo es vía señal infraroja!!

Sus aplicaciones van desde control de límites en modo estático hasta replanteos y levantamientos topográficos de gran agilidad.

Receptor de L1 C/A y portadora completa.

8 canales

4 MB de memoria (12.5 horas grabando 6 satélites cada 2 segundos)

Hasta 100 horas de funcionamiento contínuo con pilas alcalínas.

Su peso es de 800 gramos.

PRECISIÓN:	Modo estático	Modo cinemático
Horizontal	5mm + 1ppm	10mm + 2ppm
Vertical	12mm + 2.5ppm	15mm + 2.5ppm

SOFTWARE

Software basado en Windows que realiza planificación del proyecto, procesamiento de datos, ajuste de redes, herramientas de analisis, detección de errores, exportación de datos, procesamiento de vectores, transformación de coordenadas y mucho más.

¡¡¡ Ud. puede ingresar al nuevo siglo al precio del viejo !!!

No dude en llamarnos para una más detallada información.

FABLET & BERTONI
IMPORTADORES

División Ingeniería Paysandú 1189 tel. 902 44 45 fax. 900 07 87
e-mail fybdi@netgate.com.uy

cisco Acuña de Figueroa y la avenida Brigadier General Juan Antonio Lavalleja (Carpeta Catastral Nº 582) por tratarse de edificios de interés patrimonial.

Artículo D.193. Avenida Daniel Fernández Crespo - Avenida Agraciada. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.Alturas. Avenida Daniel Fernández Crespo: rige una altura máxima de 21 metros, debiendo realizarse un basamento calado o cerrado de 7 metros. de altura sobre la línea de edificación, a partir del cual la edificación debe retirarse 4 metros para alcanzar la altura máxima admitida. Sobre la altura máxima se admitirá la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales.

Avenida Agraciada: Para el tramo comprendido entre la avenida de las Leyes y la calle General Aguilar rige una altura máxima de 16,50 metros. Para el tramo entre la calle General Aguilar y el bulevar Artigas rige una altura máxima de 13,50 metros. Para el resto de la avenida, excluido el tramo correspondiente a la Comisión Especial Permanente del Prado, se establece una altura máxima de 21 metros, debiendo realizarse un basamento calado o cerrado de 7 metros de altura sobre la línea de edificación, a partir del cual la edificación debe retirarse 4 metros para alcanzar la altura máxima admitida.

Retiro frontal. No rige afectación de retiro frontal.

F.O.S. 100% de la superficie del predio.

Uso del Suelo. En la avenida Daniel Fernández Crespo el uso preferente es el residencial con los servicios y equipamientos complementarios, especialmente el comercial. En la avenida Agraciada el uso preferente es el polifuncional.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos criterios serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

Para los predios frentistas a la avenida que se encuentran afectados por el ordenamiento de los alrededores del Palacio Legislativo, se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Ordenación y de Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo.

Artículo D.194. La Paz - Galicia (actual Dr. Ferrer Serra). Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.

Alturas. Calle Dr. Ferrer Serra: rige una altura máxima de 21 metros, debiendo realizarse un basamento calado o cerrado de 7 metros de altura sobre la línea de edificación, a partir del cual la edificación debe retirarse 4 metros para alcanzar la altura máxima admitida.

Calle La Paz: rige una altura máxima de 16,50 metros, excepto el tramo comprendido entre la calle Ejido y la avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja, para el cual se establece una altura máxima de 31 metros, debiendo realizarse un basamento calado o cerrado de 7 metros de altura sobre la línea de edificación, a partir del cual la edificación debe retirarse 4 metros para alcanzar la altura máxima admitida.

Para ambas vías se admitirá la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales.

Retiro Frontal. No rigen afectaciones de retiro frontal.

F.O.S. 100% de la superficie del predio.

Uso del Suelo. Uso preferente es el polifuncional.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

Para los predios frentistas a la calle La Paz, que se encuentran comprendidos dentro del Plan Especial "Fénix "/La Aguada, y sin perjuicio de lo establecido anteriormente y de lo que se dispone en dicho Plan Especial será de aplicación además: Alturas. Para las manzanas 584 y 585 rige la altura obligatoria de 31 metros. Para las manzanas 242 y 249 rige la altura obligatoria de 36 metros. Para la manzana 174 será de

aplicación el régimen previsto en el artículo D.204.5.

Retiro frontal. Los edificios de la manzana número 242 deberán tener en su frente correspondiente a la calle La Paz un pórtico cuya línea exterior coincidirá con la alineación oficial y por ésta línea pasará también el plano general de fachada. La línea de edificación en planta baja se determinará a 5 metros hacia adentro de la alineación oficial. En planta baja, fuera del espacio porticado, se admitirá realización de entrepiso.

Las características generales del pórtico serán las siguientes:

El pórtico será adintelado y abarcará la planta baja. Las alturas del pórtico se medirán sobre la alineación exterior del pórtico del edificio y a partir del nivel de la vereda en el punto medio de la cuadra y serán de 6,50 metros para el dintel y de 7,50 metros para el plafond. Los pilares serán de sección cuadrada de 0,80 metros de lado en su base y galibados a partir del tercio inferior. Los pilares irán espaciados a 4 metros aproximadamente, medidos de eje a eje. En el ángulo esquina se construirá un pilar de base 1 metro por 0,80 metros separado del anterior por una distancia de 0,30 metros.

En los límites de predio el propietario que levantare primero un edificio con las características impuestas deberá realizar íntegramente el pilar de borde.

Artículo D.195. Rambla Naciones Unidas. Respecto a alturas y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.

Por las características propias de dicho estructurador, se establecerán las condicionantes particulares respecto a las alturas en las respectivas áreas caracterizadas que atraviesa.

Retiro frontal. En el tramo comprendido entre la calle Jackson y el bulevar José Batlle y Ordoñez rige un retiro frontal de 4 metros, excepto el tramo incluido en la subzona Puerto del Buceo.

En el tramo comprendido entre el bulevar José Batlle y Ordóñez y el parque Eugenio Baroffio (incuidos los predios frentistas de la manzana 7202) rigen 5 metros de retiro frontal, excepto el tramo entre las calles Hipólito Yrigoyen y Río de la Plata para el que rigen 10 metros de retiro frontal.

F.O.S. Rige el factor de ocupación del suelo correspondiente a las áreas caracterizadas que atraviesa, excepto para el tramo del Área Caracterizada Malvín. En este tramo y solamente cuando se trate de predios con alturas máximas mayores de 16 metros, podrá superarse el factor de ocupación del área hasta alcanzar un F.O.S. del 80%.

Uso del Suelo. El uso preferente es el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

Artículo D.196. Rambla Sur (tramo comprendido entre la Escollera Sarandí y la calle Jackson). Se entienden comprendidos dentro de este ordenamiento los predios que directa o indirectamente se encuentren frentistas a este estructurador. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes. El tramo comprendido entre la Escollera Sarandí y la calle Ciudadela, se encuentra comprendido dentro del Régimen Patrimonial.

Para el resto del tramo se establece:

Alturas. Entre la calle Ciudadela y la calle Salto rige una altura máxima de 9 metros. Para el resto se establece una altura máxima de 16,50 metros, admitiéndose la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales.

Retiro Frontal. No rige retiro frontal.

F.O.S. 100% de la superficie del predio.

Uso del Suelo. El uso preferente es el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

Artículo D.197. Bulevar Artigas. Para el tramo de bulevar Artigas fuera del Régimen Patrimonial, respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.

Alturas. Rige en general una altura máxima de 9 metros, excepto:

- El tramo comprendido entre la rambla Mahatma Gandhi y la calle Héctor Miranda, donde rige 31 metros de altura máxima más gálibo.
- La totalidad de los predios que integran la manzana Nº 1998, donde rige 31 metros de altura máxima más gálibo.
- Los predios pertenecientes a la manzana Nº 3092 frentistas al bulevar Artigas entre las calles Itapúa e Ibiray donde se establece una altura máxima de 31 metros más gálibo.
- Los predios empadronados con los Nos 184.289, 93.090, 92.983 que integran las manzanas Nos 3099, 3093 y 3086 donde rige una altura máxima de 31 metros más gálibo.
- El tramo comprendido entre las calles Edil Hugo Prato y Canelones, acera oeste, donde rige una altura máxima de 31 metros más gálibo.
- El tramo comprendido entre calle José E. Rodó y avenida 18 de Julio, acera oeste, para el cual rige una altura máxima de 31 metros más gálibo.
- El tramo comprendido entre avenida 18 de Julio y la calle Eduardo V. Haedo, acera oeste, donde rige 36 metros de altura máxima, pudiéndose realizar gálibo de 3,50 metros de altura retirado 3 metros del plano de fachada.
- El tramo comprendido entre la calle Goes y la calle Hocquart para el que se establece un altura máxima de 31 metros.
- El tramo entre la calle Hocquart y la calle Garibaldi acera este, para el cual rige una altura máxima de 16,50 metros.
- La totalidad de los padrones frentistas al bulevar Artigas pertenecientes a la carpeta catastral Nº 1009, para los que rige una altura máxima de 16,50 metros.

Para todo el tramo se establece una altura mínima de 5 metros. Retiro Frontal. Rige retiro frontal de 4 metros.

Uso del Suelo. El uso preferente es el residencial con los servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

Los predios comprendidos dentro de los límites que se describen a continuación son objeto de especial consideración por la oficina competente respecto a los trámites de Demolición, Reforma o ampliación de edificios anteriores a 1940, intervenciones en edificios designados Monumento Histórico Nacional o de Bienes de Interés Municipal incluyendo los predios linderos a los mismos y todos los proyectos de actuación sobre el espacio público: Predios frentistas al bulevar General Artigas (ambos frentes) en el tramo comprendido entre la avenida 8 de Octubre y la avenida Dr. Luis Alberto de Herrera.

Dentro del área anteriormente descripta se deberá presentar un certificado profesional de la antigüedad de la edificación para iniciar trámites de demolición, reforma y ampliación a los efectos de determinar si se trata de edificios anteriores a 1940.

La rama este-oeste del bulevar se encuentra dentro del Régimen Patrimonial bajo la órbita de la Comisión Especial Permanente del Prado.

Artículo D.198. Avenida Italia. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.

Alturas. Rige para el tramo comprendido entre la calle Francisco Simón y el bulevar General Artigas una altura máxima de 31 metros, excepto el tramo entre el bulevar General Artigas y la avenida Dr. Américo Ricaldoni, acera sur, para el cual se establece una altura máxima de 16,50 metros.

Para el tramo comprendido entre la calle Francisco Simón y la rambla Concepción del Uruguay rige una altura máxima de 16,50 metros, para el resto de la avenida hasta el parque Arq. Eugenio Baroffio la altura máxima será de 13,50 metros.

Para el tramo comprendidio entre el bulevar General Artigas hasta la calle Andrés Gómez se admitirá la

construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales.

Se excluyen de lo dispuesto anteriormente los predios frentistas a la avenida Italia, acera sur, entre las calles Candelaria y Río de la Plata, estableciéndose para los mismos una altura máxima de 9 metros, la que se podrá superar con edificios exentos de hasta 37 metros de altura, en las condiciones que se especifican en la normativa del Área Caracterizada correspondiente.

Retiro frontal. Entre el bulevar General Artigas y la avenida Mariscal Solano López no rige retiro frontal, entre esta última y la avenida Estalinao López (acera sur) y la calle Erevan (acera norte) rigen 5 metros de retiro frontal. Entre estas últimas y la rambla Concepción del Uruguay no rige retiro frontal, de esta última a la calle José Ordeig rigen 10 metros de retiro frontal. Para los predios frentistas a la avenida (acera Sur) entre las calles Candelaria y Río de la Plata rigen los retiros frontales establecidos anteriormente siempre que no se supere la altura de 9 metros Cuando se proyecten alcanzar alturas mayores, el retiro frontal será de 7 metros. F.O.S. Rige el Factor de ocupación del suelo correspondiente a las áreas caracterizadas que atraviesa. Uso del Suelo. En el tramo entre el bulevar General Artigas y el bulevar José Batlle y Ordóñez el uso preferente es polifuncional, donde se priorizan las actividades comerciales y de servicios. En el tramo comprendido entre el bulevar José Batlle y Ordóñez y el arroyo Carrasco el uso preferente es el residencial con los servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

El tramo de Avenida Italia entre el parque Arq. Eugenio Baroffio y el arroyo Carrasco se encuentra dentro del Régimen Patrimonial, bajo la órbita de la Comisión Especial Permanente de Carrasco y Punta Gorda.

Artículo D.199. Bulevar José Batlle y Ordóñez - Avenida Dr. Luis Alberto de Herrera. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.

Alturas. Bulevar José Batlle y Ordoñez. Para el tramo comprendido entre la rambla Naciones Unidas y la avenida Italia rige una altura máxima de 13,50 metros, excepto los predios frentistas al bulevar en la acera suroeste, entre la calle José Leguizamón y la avenida Ramón Anador, para los que se establece una altura máxima de 16,50 metros.

Para el tramo comprendido entre las avenidas Italia y José Pedro Varela, rige una altura máxima de 16,50 metros, exceptuados los predios que integran el Barrio Jardín en bulevar José Batlle y Ordoñez (entorno del Hospital Evangélico), para los que se establece la altura de 7 metros correspondiente a dicho Barrio Jardín.

Para el resto del bulevar José Batlle y Ordoñez rigen las mismas alturas que las correspondientes a las Áreas Caracterizadas que atraviesa, excepto el tramo comprendido entre la avenida San Martín y el arroyo Miguelete, para el que se establece una altura máxima de 13,50 metros.

Avenida Dr. Luis Alberto de Herrera. Para el tramo comprendido entre la rambla Costanera y la avenida Italia rige una altura máxima de 13,50 metros excepto para el tramo entre la rambla Naciones Unidas y la calle 26 de Marzo, para el que se establece una altura máxima de 9 metros. Para el tramo comprendido entre avenida Italia y la avenida San Martín rige una altura máxima de 16,50 metros.

Para el tramo de la avenida Dr. Luis Alberto de Herrera entre la avenida General Rivera y la avenida Italia, se admitirá la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales.

Para el tramo del bulevar José Batlle y Ordóñez entre la rambla Costanera y la avenida Italia, se admitirá la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales. Retiro frontal. Rigen 4 metros de retiro frontal para ambos estructuradores en toda su extensión. F.O.S. Para ambas vías rige el Factor de ocupación del suelo correspondiente a las áreas caracterizadas que atraviesan.

Uso del Suelo. Para el bulevar José Batlle y Ordóñez: En el tramo entre la rambla Naciones Unidas y la avenida Centenario, el uso preferente es el residencial con los servicios y equipamientos complementarios.

En el tramo entre las avenidas Centenario y General Flores es polifuncional, priorizándose la localización de grandes equipamientos urbanos.

En el tramo entre avenida General Flores y calle Burgues el uso preferente es residencial, con los servicios y equipamientos complementarios.

En el tramo entre calle Burgues y avenida Eugenio Garzón el uso preferente es polifuncional. Se priorizan las actividades comerciales y de servicios.

Avenida Dr. Luis Alberto de Herrera: uso residencial con los servicios y equipamientos complementarios.

Para ambas vías de tránsito:

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general; .invasión del espacio público.

Se encuentra dentro del Régimen Patrimonial y bajo la órbita de la Comisión Especial Permanente del Prado, la acera suroeste del bulevar José Batlle y Ordoñez en el tramo comprendido entre el camino Burgues y el camino Coronel Raíz y la avenida Luis Alberto de Herrera entre la avenida San Martín y el arroyo Miguelete.

Artículo D.200. Avenida General Rivera. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.

Alturas. Para el tramo comprendido entre la avenida 18 de Julio y la avenida Dr. Francisco Soca rige una altura máxima de 27 metros, debiendo realizarse un basamento calado o cerrado de 7 metros de altura sobre la línea de edificación, a partir del cual la edificación debe retirarse 4 metros para alcanzar la altura máxima admitida. Se exceptúan de las alturas dispuestas anteriormente los predios reglamentados en el ordenamiento edilicio de la avenida 18 de Julio. Para el tramo comprendido entre avenida Dr. Francisco Soca y la avenida Dr. Luis Alberto de Herrera rige una altura máxima de 16,50 metros. Para el tramo comprendido entre la avenida Dr. Luis Alberto de Herrera y la rambla Concepción del Uruguay rige una altura máxima de 13,50 metros. Para el resto de la avenida, excluido el tramo comprendido dentro del régimen patrimonial, se establece una altura máxima de 9 metros.

En el tramo comprendido entre la avenida 18 de Julio y la calle Mariscal Solano López, se admitirá la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales.

Retiro Frontal. Rigen 4 metros de retiro frontal para el tramo entre Arenal Grande y el bulevar José Batlle y Ordoñez y 7 metros para el resto de la avenida hasta el parque Arq. Eugenio Baroffio.

F.O.S. Rige el Factor de ocupación del suelo correspondiente a las áreas caracterizadas que atraviesa.

Uso del Suelo. El uso preferente es el residencial con los servicios y equipamientos complementarios, salvo en el tramo entre el bulevar General Artigas y la avenida Dr. Luis Alberto de Herrera en el que el uso preferente es polifuncional, priorizando las actividades comerciales y de servicio.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

La avenida General Rivera desde Concepción del Uruguay al arroyo Carrasco se encuentra dentro del régimen patrimonial, bajo la órbita de la Comisión Especial Permanente de Carrasco y Punta Gorda.

Sección III. Zonificación Terciaria. Régimen general. Área central

Artículo D.201. Ciudad Vieja. Rige el Régimen Patrimonial. Para los predios pertenecientes al Área Caracterizada Ciudad Vieja se estará a lo que se disponga en el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Ciudad Vieja en su momento, y a lo establecido en la normativa para el Régimen Patrimonial.

Artículo D.202. Centro. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondien-

tes, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación:

Alturas. En todos los predios frentistas a vías públicas con ancho menor o igual a 16 metros rige una altura máxima de 27 metros, los edificios que se proyecten deberán construir en la línea de edificación un basamento calado o cerrado de 7 metros de altura obligatoria. Sobre este volumen y retirado 4 metros del plano de fachada el edificio podrá completar la altura máxima establecida.

Para los predios frentistas a la calle Brandzen (acera sur) entre las calles Arenal Grande y Pablo de María, y para los frentistas a la calle Arenal Grande (acera este) entre la calle Brandzen y la avenida Rivera, la altura máxima admitida de 27 metros se tomará sobre la línea de edificación, no rigiendo basamento. Para todos los edificios cuya altura sea igual o mayor a 27 metros se admitirá por encima de ésta la construcción de un gálibo en las condiciones previstas por las disposiciones generales.

Uso del suelo. Uso preferente polifuncional.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

· molestias generadas por efluentes;

· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;

· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;

· invasión del espacio público.

Artículo D.203. Barrio Sur Palermo - Parque Rodó. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.

Alturas. Para todos los edificios de altura mayor o igual a 16,50 metros se admitirá la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales.

Para la avenida Julio Herrera y Reissig, en el tramo comprendido entre la calle Benito Nardone y la avenida Sarmiento, rige una altura obligatoria determinada por un plano horizontal trazado a 22 metros de altura desde el punto medio del frente del padrón N° 93.119 de la manzana catastral N° 3.095, no admitiéndose la construcción de gálibo. Sólo se permitirá sobrepasar la altura obligatoria con elementos como: salidas a la azotea, cuartos de máquinas para ascensores, tanques de agua, chimeneas y ductos, los que deberán disponerse por debajo de un plano que forme un ángulo de 45 grados con el de la fachada, a partir del límite superior del pretil de la azotea, no rigiendo lo establecido en las disposiciones generales.

Retiro Frontal. Para los predios frentistas a la avenida Sarmiento, la calle Julio María Sosa y la avenida Julio Herrera y Reissig rige retiro frontal de 4 metros, no admitiéndose el régimen de acordamiento de retiro frontal previsto para la zona.

Uso del Suelo. Uso preferente residencial con los servicios y equipamientos complementarios.

Barrio jardín del Parque Rodó. Para las construcciones a realizarse dentro de la zona delimitada por las siguientes vías:

bulevar General Artigas,

calle San Salvador,

calle Acevedo Díaz,

calle 21 de setiembre,

serán de aplicación las siguientes disposiciones:

Alturas. La altura máxima de los edificios que se levanten en los predios integrantes del barrio jardín del Parque Rodó será de 13 metros. Los predios frentistas al bulevar General Artigas y al bulevar España, deberán respetar además una altura mínima de 7 metros. Dichas alturas se medirán a partir del punto medio de cada predio.

Retiros. Rigen 3 metros de retiro frontal y 3 metros de retiro en los laterales.

Niveles. Se respetará, dentro de lo posible, el nivel del terreno no pudiéndose desmontar la zona correspondiente al talud. En dicha zona, sólo se podrán realizar las obras que se enumeran en los párrafos siguientes, sujetas a las condiciones que en ellos se fijan.

Accesos. La ejecución de los accesos se hará de manera que no se destruya la unidad del talud, ni la forma del mismo, debiendo dominar en todos los casos la superficie enjardinada. Podrán ejecutarse los siguientes accesos:

a) Escalinata: para salvar el desnivel entre la vereda y la parte superior del talud, podrán ejecutarse escalinatas, las que deberán acompañar la pendiente natural del terreno. Los materiales a emplearse podrán ser piedra, losa de granito o material similar.

b) Entrada para peatones: para el acceso directo de los peatones desde la vereda hasta los edificios, podrá ejecutarse una entrada, la que no deberá tener un ancho superior a los 4 metros.

c) Entrada para vehículos: para el acceso de los garages que se construyan en el subsuelo de los edificios, se permitirá la ejecución de entradas a nivel, para vehículos. La suma de los anchos de las entradas de peatones y vehículos incluidos los garages avanzados dentro de la zona de retiro, deberá ser inferior a la tercera parte del frente del solar.

Garages. La construcción de locales para garage en la zona correspondiente al retiro frontal, estará sujeta a las siguientes condiciones:

a) su construcción se podrá realizar en aquellos predios cuyo nivel esté a dos o más metros por encima del nivel de la vereda.

b) se permitirá avanzar con la construcción del garage hasta una distancia de 1,50 metros de la alineación de la vía pública, no pudiendo su frente ocupar más de la cuarta parte del frente del solar.

c) La altura total de la construcción será de 3 metros como máximo, medidos a partir del nivel de la vereda.

Enjardinado. Será obligatorio cubrir con césped la superficie correspondiente al talud, pudiendo completarse con motivos florales que armonicen con los demás predios.

Se respetarán los árboles de ornato existentes.

Cercos: a) con frente a la vía pública se construirá un cerco de piedra de 1 metro de altura en el punto medio del frente del solar el que no llevará verja alguna.

b) en la zona del talud sólo se admitirá, como divisorias entre los predios, la plantación de cercos vivos formados con plantas de especies apropiadas, los que no podrán sobrepasar la altura de 1 metro.

Uso del suelo. Uso preferente residencial con los servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

· molestias generadas por efluentes;

· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;

· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;

· invasión del espacio público.

Para los predios comprendidos dentro del ordenamiento especial del Barrio Sur y Barrio Reus al Sur rige Régimen Patrimonial.

Artículo D.204. Aguada - Arroyo Seco (Sector Barracas). Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.

Uso del suelo. Uso preferente residencial, con los servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

· molestias generadas por efluentes;

· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;

· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;

· invasión del espacio público.

Para los predios ubicados dentro del área del Plan Especial "Fénix"/La Aguada se estará a lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo D.204.1. Delimitación. Constituyen el Plan Especial" Fénix"/La Aguada del presente Plan aquellas áreas o terrenos del Área de Promoción "Bahía de Montevideo", delimitadas expresamente en los planos y con el siguiente perímetro:

Avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja, ambos frentes.

Calle Galicia.

Calle Julio Herrera y Obes.

Rambla Sud América.

Calle Colombia, ambos frentes.

Avenida de Las Leyes.

Dentro de la zona se definen las siguientes subzonas:

Subzona LA1. Delimitada por las siguientes vías:

calle Galicia.

Calle Julio Herrera y Obes.

Rambla Sud América.

Calle Colombia, ambos frentes.

Calle Paraguay.

Subzona LA2. Delimitada por las siguientes vías:

Avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja, ambos frentes.

Calle Galicia.
Calle Paraguay.
Calle Colombia, ambos frentes.
Calle Cuareim, ambos frentes.

Subzona LA3. Delimitada por las siguientes vías:
Avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja, ambos frentes.
Calle Cuareim, excluida.
Calle Colombia, ambos frentes.
Avenida de las Leyes.

Artículo D.204.2. Sus objetivos, concordantes con los del Plan Montevideo, son: propiciar la valorización urbana del entorno de la Bahía, la densificación residencial de las áreas centrales, el refuerzo de la centralidad de Montevideo como centro administrativo regional, el mejor aprovechamiento del tejido urbano existente y la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

Artículo D.204.3. La propuesta del "Plan Maestro La Aguada" de Diciembre de 1997, desarrollada por el Banco Hipotecario del Uruguay como responsable institucional del Plan Fénix, con los ajustes que sean necesarios, será la base del Plan Especial "Fénix"/La Aguada.

Artículo D.204.4. El régimen específico a aplicarse en el área del Plan Especial "Fénix"/La Aguada, tendrá una duración máxima de 10 años. Se definirán de común acuerdo a través de la Comisión Mixta de Concertación, la mejora de los espacios públicos, las disposiciones básicas de circulación y transporte, las afectaciones subterráneas permanentes a establecerse como reserva de futuro, para posibilitar el acceso por riel subterráneo hasta la plaza Fabini por debajo de la calle Río Negro y su prolongación.

Artículo D.204.5. Las alturas, retiros, F.O.S. y usos del suelo en las subzonas "LA1", "LA2", y "LA3" delimitadas en el artículo D.204.1 se ajustarán a las siguientes condiciones:

Subzona LA1

Para las manzanas Nº 174, 532, y 539 rige:

Alturas. La altura máxima admitida es de 75 metros. El basamento es obligatorio de 13,50 metros.

F.O.S. El factor de ocupación del suelo es del 75% en las manzanas Nº 532 y 539. En la manzana Nº 174 el factor de ocupación del suelo es del 100%. El área máxima de edificación sobre el nivel del suelo será de 55.000 m2 para las manzanas Nº 532 y 539. Se exige la presentación previa de anteproyecto arquitectónico de los edificios ante la Intendencia Municipal para su aprobación, que incluirá propuesta de contrapartida por la mayor edificabilidad por encima de 36 metros de altura a ser aplicada como compensación por las afectaciones generadas en el área del Plan Especial "Fénix"/La Aguada.

Para las manzanas delimitadas por: a) calle Paraguay, continuación Asunción, continuación Río Negro y calle de servicio; b) calle Paraguay, continuación Nicaragua, continuación Río Negro y continuación Asunción y c) calle Paraguay, continuación Venezuela, rambla Sud América y continuación Nicaragua rige:

Alturas. La altura máxima admitida es de 50 metros; la altura mínima es de 13,50 metros. El área máxima de edificación sobre el nivel del suelo podrá estar conformada por uno o más edificios de alturas diversas. Estas alturas se medirán a partir del punto medio de la alineación sobre la calle Río Negro, que será considerado como nivel 0.

F.O.S. El factor de ocupación de suelo es del 100%. El área máxima de edificación sobre el nivel del suelo para las manzanas a), b) y la parcela Nº 3 de la manzana c) será respectivamente de: 35.000 m2, 54.000 m2 y 6.000 m2.

Los anteproyectos deberán atenerse a las pautas arquitectónicas y urbanísticas establecidas. Previo al inicio de las obras deberá obtenerse la aprobación de la Intendencia Municipal y, en su caso, de otros organismos competentes.

Para la Subzona LA1 en su totalidad rige:

Retiro frontal. No rige afectación de retiro frontal.

Uso del suelo. Uso preferente es el polifuncional, donde se priorizan las actividades culturales, de esparcimiento, servicios y comerciales.

1) Se excluyen las actividades que presenten riesgo de peligrosidad, insalubridad o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

· molestias generadas por efluentes;

· baja dinámica de intercambio con el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;

· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;

· invasión del espacio público.

Para el espacio comprendido entre las calles Panamá, Paraguay, Guatemala, Venezuela y la rambla Sud América (Torre de las Comunicaciones, A.N.TEL.) rigen respecto a alturas, afectaciones y usos del suelo lo establecido en el decreto departamental Nº 27.451.

Subzona LA2

Alturas. Rige la altura obligatoria de 13,50 metros. Sobre este basamento y retirado 3 metros del plano de fachada y 3 metros de las divisorias del predio, la edificación podrá superar esta altura con torres exentas solamente en predios esquina de superficie mayor a 1.500 metros cuadrados, en las manzanas Nº: 547, 561, 566, 571, 575, 579, y 584 hasta una altura máxima de 36 metros y en las manzanas Nº: 548, 555, 562, 567, 572, 576 y 580 hasta una altura máxima de 24 metros.

Retiro frontal. No rige afectación de retiro. La alineación del basamento es obligatoria.

F.O.S. rige un factor de ocupación de suelo del 100 %.

Uso del suelo. El uso del suelo preferente es polifuncional, donde se priorizan las actividades de servicios y comerciales y los usos residenciales.

1) Se excluyen las actividades que presenten riesgo de peligrosidad, insalubridad o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

· molestias generadas por efluentes;

· baja dinámica de intercambio con el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;

· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible.

· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;

· invasión del espacio público.

Subzona LA3

Alturas. La altura máxima admitida es de 9 metros. En la avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja rigen las alturas obligatorias establecidas en el artículo 193 y acordamiento obligatorio con la altura vigente para los predios linderos en las calles transversales a la avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja.

Retiro frontal. No rige afectación de retiro. La alineación es obligatoria.

F.O.S. Rige un factor de ocupación de suelo del 80%.

Uso de Suelo. El uso del suelo preferente es residencial, con los servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presenten riesgo de peligrosidad, insalubridad o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen :

· molestias generadas por efluentes;

· baja dinámica de intercambio con el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;

· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;

· invasión del espacio público.

Para las subzonas LA1, LA2 y LA3, en cada caso, por encima de la altura máxima admitida, se permitirán únicamente construcciones auxiliares cuyo diseño deberá quedar integrado con la arquitectura de los edificios. Los tanques, salas de máquina, calderas, cajas de escalera, chimeneas, instalaciones de aire acondicionado, etc. deberán desarrollarse dentro de un volumen integral, cuya envolvente deberá armonizar con la arquitectura del edificio y será resuelto con materiales de la misma jerarquía que los de las fachadas.

Para los predios que se encuentran afectados por el ordenamiento de los alrededores del Palacio Legislativo, se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo.

Artículo D.205. La Comercial - La Aguada - Arroyo Seco - Villa Muñoz. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.

Uso del suelo. Uso preferente mixto controlado.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

· molestias generadas por efluentes;

· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;

· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;

· invasión del espacio público.

Los predios comprendidos dentro de los límites que se describen a continuación son objeto de especial consideración por la oficina competente respecto a los trámites de Demolición, Reforma o ampliación de edificios anteriores a 1940, intervenciones en edificios designados Monumento Histórico Nacional o de Bienes de Interés Municipal incluyendo los predios linderos a los mismos y todos los proyectos de actuación sobre el espacio público:

avenida San Martín,
calle Enrique Martínez,
calle Cnel. Marcelino Sosa,
calle Colorado.

Dentro del área anteriormente descripta se deberá presentar un certificado profesional de la antigüedad de la edificación para iniciar trámites de demolición, reforma y ampliación a los efectos de determinar si se trata de edificios anteriores a 1940.

Para los predios comprendidos dentro del ordenamiento especial del Barrio Reus al Norte rige Régimen Patrimonial.

Para los predios pertenecientes al Área Caracterizada Villa Muñoz, se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Goes.

Para los predios que se encuentren comprendidos dentro del ordenamiento de los alrededores del Palacio Legislativo, se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Ordenación y Renovación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo.

Sección IV. Zonificación Terciaria. Área Intermedia

Artículo D.206. Unión. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación:

Alturas. Para los predios frentistas a la avenida 8 de Octubre donde rige una altura máxima de 27 metros, se deberá realizar un basamento calado o cerrado de 7 metros de altura sobre la línea de edificación, a partir del cual la edificación debe retirarse 4 metros para alcanzar la altura máxima admitida.

Retiro frontal. No rige retiro frontal para la avenida 8 de Octubre y la calle Avellaneda. Para el camino Carrasco rigen 7 metros de retiro frontal.

Uso del suelo. Uso preferente es el mixto controlado.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación .

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

· molestias generadas por efluentes;
· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante;
· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
· invasión del espacio público.

Los predios comprendidos dentro de los límites que se describen a continuación son objeto de especial consideración por la oficina competente respecto a los trámites de Demolición, Reforma o ampliación de edificios anteriores a 1940, intervenciones en edificios designados Monumento Histórico Nacional o de Bienes de Interés Municipal incluyendo los predios linderos a los mismos y todos los proyectos de actuación sobre el espacio público:

calle Avellaneda,
calle Félix Laborde (ambos frentes),
calle Cabrera (ambos frentes),
calle Larravide,
calle Azara,
calle Serrato,
calle Cabrera (ambos frentes),
calle Felipe Sanguinetti (ambos frentes),
calle Joanicó (ambos frentes),
calle María Stagnero de Munar (ambos frentes),
avenida 8 de Octubre (ambos frentes),
calle Comercio (ambos frentes) hasta Avellaneda.

Dentro del área anteriormente descripta se deberá presentar un certificado profesional de la antigüedad de la edificación para iniciar trámites de demolición, reforma y ampliación a los efectos de determinar si se trata de edificios anteriores a 1940.

Artículo D.207. Maroñas - Hipódromo - Bella Italia. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.

Uso del suelo. Uso preferente es el mixto controlado.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

· molestias generadas por efluentes;
· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
· invasión del espacio público.

Los predios comprendidos dentro de los límites que se describen a continuación son objeto de especial consideración por la oficina competente respecto a los trámites de Demolición, Reforma o ampliación de edificios anteriores a 1940, intervenciones en edificios designados Monumento Histórico Nacional o de Bienes de Interés Municipal incluyendo los predios linderos a los mismos y todos los proyectos de actuación sobre el espacio público:

a) calle Juan Fco. Santos (ambos frentes),
calle José María Guerra,
avenida General Flores,
calle Dr. Gregorio Rodríguez,
avenida José Belloni, calle José Shaw,
pasaje Progreso (ambos frentes),
calle Cnel. Juan Belinzón (ambos frentes),
calle Juan Carrara (ambos frentes).

b) avenida José Belloni,
calle Lisboa,
calle Palencia,
calle C. Neri,
calle Jaén,
calle Libia,
calle Malinas,
calle R. Bracco,
bulevar Aparicio Saravia.

Dentro de las áreas anteriormente descriptas se deberá presentar un certificado profesional de la antigüedad de la edificación para iniciar trámites de demolición, reforma y ampliación a los efectos de determinar si se trata de edificios anteriores a 1940.

Artículo D.208. Malvín Norte - La Cruz Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.

Uso del suelo. Uso preferente es el residencial, con servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación .

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

· molestias generadas por efluentes;
· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
· invasión del espacio público.

Para los predios pertenecientes al área caracterizada Malvín Norte - La Cruz, se estará a lo que se disponga en el Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana de Malvín Norte (Malvín Norte - La Cruz).

Artículo D.209. Jacinto Vera - Larrañaga - La Blanqueada Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes, excepto para el Barrio Jardín que se menciona a continuación.

Barrio Jardín en bulevar José Batlle y Ordóñez (Hospital Evangélico), cuya área se encuentra delimitada por los Decretos N° 5.828, 7.106, 8.102 y 10.238 de la Junta Departamental de Montevideo, e integrada por los predios frentistas a la calle Mateo Vidal, el bulevar Augusto Turenne, y las calles Ignacio Núñez, Santiago Nievas y Lenoble.

Para el Barrio Jardín rige:

· Las afectaciones de retiro establecidas en los planos de fraccionamiento aprobados por la Intendencia Municipal de Montevideo.
· F.O.S.: es el área que queda libre de retiros.
· La altura máxima admitida es de 7 metros.
· Las fachadas principales, laterales y posterior de cada edificio, deberán ser tratadas en igual forma, en lo que se refiere a su composición y materiales.
· La parte de los predios particulares no afectados por construcciones, será enjardinada y arbolada convenientemente por su propietario.
· En el Barrio Jardín de que se trata, no podrán establecerse casas de comercio ni colocarse avisos, excepto en aquellos casos en que una resolución especial de la Intendencia Municipal lo admitiera por su arquitectura afín con el carácter del barrio.
· Se autoriza la construcción de garages en la zona de retiros laterales, ampliando los límites del área edificable, que dispone la presente normativa.
· Los muros de los cercos al frente, no excederán de 0,90 metros de altura y deberán ser de ladrillo visto, piedra u otro material noble, pudiendo tener zócalo y cornisas de imitación piedra arenisca.
· Las veredas, de 2 metros de ancho, serán de baldosa de portland acanalado de color rojo, las que se construirán en el centro del ancho de la acera, completándose con balasto rojo el resto de la dimensión.

Uso del suelo. Uso preferente es el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

· molestias generadas por efluentes;

· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;

· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible.

· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;

· invasión del espacio público.

Los predios comprendidos dentro de los límites que se describen a continuación son objeto de especial consideración por la oficina competente respecto a los trámites de Demolición, Reforma o ampliación de edificios anteriores a 1940, intervenciones en edificios designados Monumento Histórico Nacional o de Bienes de Interés Municipal incluyendo los predios linderos a los mismos y todos los proyectos de actuación sobre el espacio público:

a) Avenida San Martín,
calle Enrique Martínez,
calle Cnel. Marcelino Sosa,
calle Colorado.

b) Predios frentistas a la avenida 8 de Octubre (ambos frentes) entre la calle Garibaldi y la avenida Dr. Luis Alberto de Herrera.

Dentro de las áreas anteriormente descriptas se deberá presentar un certificado profesional de la antigüedad de la edificación para iniciar trámites de demolición, reforma y ampliación a los efectos de determinar si se trata de edificios anteriores a 1940.

Para los predios frentistas a la avenida Dr. Luis Alberto de Herrera desde la avenida General Flores hacia el oeste rige Régimen Patrimonial y se encuentran bajo la órbita de la Comisión Especial Permanente del Prado.

Artículo D.210. Cerrito - Marconi - Joanicó. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.

Uso del suelo. Usos preferentes son residencial, con los servicios y equipamientos complementarios y el uso mixto controlado.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

· molestias generadas por efluentes;

· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;

· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante;

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible.

· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;

· invasión del espacio público.

Los predios comprendidos dentro de los límites que se describen a continuación son objeto de especial consideración por la oficina competente respecto a los trámites de Demolición, Reforma o ampliación de edificios anteriores a 1940, intervenciones en edificios designados Monumento Histórico Nacional o de Bienes de Interés Municipal incluyendo los predios linderos a los mismos y todos los proyectos de actuación sobre el espacio público:

bulevar José Batlle y Ordóñez,
avenida San Martín,
calle Chimborazo,
avenida General Flores,
circunvalación Plaza del Ejército (predios frentistas).

Dentro del área anteriormente descripta se deberá presentar un certificado profesional de la antigüedad de la edificación para iniciar trámites de demolición, reforma y ampliación a los efectos de determinar si se trata de edificios anteriores a 1940.

Artículo D.211. Sayago - Peñarol. Si bien parte de esta Área Caracterizada se encuentra dentro del Régimen Patrimonial, hasta tanto no entre en funciones la Comisión Especial Permanente de Villa Colón (Lezica) - Colón - Pueblo Ferrocarril, respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes para el Área Caracterizada en su totalidad.

Retiro frontal. Para la avenida Eugenio Garzón rige retiro frontal de 4 metros.

Uso del suelo. Usos preferentes son el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios y el uso mixto controlado.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

· molestias generadas por efluentes;

· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;

· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;

· invasión del espacio público.

Que el casco histórico del Barrio Peñarol sea motivo de un estudio especial.

Para los predios pertenecientes a esta Área Caracterizada, se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación, Recuperación Urbana, Protección y Mejora del arroyo Miguelete.

Queda exceptuado el Barrio Jardín, que se ajustará a las siguientes disposiciones:

Artículo D.212. Barrio Jardín Sayago. Delimitado por los padrones frentistas a la avenida Eugenio Garzón (pertenecientes a la carpeta catastral 4870 , excluido el padrón Nº 170.50), a las calles Quicuyó, Tacuabé, Oficial 1 y paralela al oeste de la vía férrea.

Para el Barrio Jardín rigen:

Alturas, retiros, F.O.S. y Uso del suelo.

· Las alineaciones y retiros establecidos en el plano de fraccionamiento del Agrimensor Julio Baumgartner de fecha junio de 1949, aprobado en expediente Nº 12.256 de la Dirección del Plan Regulador con fecha 4 de abril de 1951.

· El factor de ocupación del suelo corresponderá a la superficie libre de retiros.

· Los edificios a construirse serán destinados en general a vivienda y tendrán como altura máxima 7 metros a contar desde al nivel de la vereda en el punto medio del frente de cada solar.

· Las fachadas principales, laterales y posterior de cada edificio, deberán ser tratadas en igual forma, en lo que se refiere a su composición y materiales.

· La parte de los predios particulares no afectados por construcciones, será enjardinada y arbolada convenientemente por su propietario. Dentro de la zona de los retiros frontales o laterales, deberán plantarse como mínimo tres pinos por solar, de una altura no inferior a 1,50 metros.

· En el barrio jardín de que se trata, no podrán establecerse casas de comercio ni colocarse avisos, excepto en aquellos casos en que una resolución especial de la Intendencia Municipal lo admitiera por su arquitectura afín con el carácter del barrio.

· En todos los edificios a construirse, los techos de tejas o pizarra deberán ocupar por lo menos dos tercios de la superficie a cubrir, medida en proyección horizontal.

· Los muros de los cercos al frente, no excederán de 0,80 metros de altura y deberán ser de ladrillo visto, piedra u otro material noble, pudiendo tener zócalo y cornisas de imitación piedra arenisca. Las divisorias podrán ser de verja o tejido de alambre, siempre que este quede oculto por un cerco vivo de Santa Rita.

· Las veredas, de tres metros de ancho, serán de baldosa de portland acanalado de color rojo, las que se construirán en el centro del ancho de la acera, completándose con gramilla el resto de la dimensión.

Artículo D.213. Prado - Capurro. Si bien parte de esta área caracterizada se encuentra dentro del Régimen Patrimonial, respecto a alturas, retiros y F.O.S. en suelo en Régimen General rige lo establecido en los planos correspondientes.

Uso del suelo. Uso preferente es el residencial, con servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

· molestias generadas por efluentes;

· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;

· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;

· invasión del espacio público.

Para los predios pertenecientes a esta Área Caracterizada, se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora Prado - Capurro y en Plan Especial de Ordenación, Recuperación Urbana, Protección y Mejora del arroyo Miguelete.

Artículo D.214. Cerro. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación:

Retiro frontal. Rigen 4 metros de retiro frontal para la avenida Carlos María Ramírez y no rige afectación de retiro frontal para la calle Grecia.

Uso del suelo. Uso preferente es el residencial, con servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible.

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

Los predios comprendidos dentro de los límites que se describen a continuación son objeto de especial consideración por la oficina competente respecto a los trámites de Demolición, Reforma o ampliación de edificios anteriores a 1940, intervenciones en edificios designados Monumento Histórico Nacional o de Bienes de Interés Municipal incluyendo los predios linderos a los mismos y todos los proyectos de actuación sobre el espacio público:

calle Grecia (ambos frentes desde su origen al norte),
calle Rusia,
Bahía de Montevideo,
costa del Río de la Plata,
Punta de Sayago,
avenida General Eduardo Da Costa,
calle Lituania,
camino Cibils,
calle Holanda,
calle Bogotá,
calle Rusia.

Dentro del área anteriormente descripta se deberá presentar un certificado profesional de la antigüedad de la edificación para iniciar trámites de demolición, reforma y ampliación a los efectos de determinar si se trata de edificios anteriores a 1940.

Artículo D.215. Paso Molino - La Teja - Belvedere. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación:

Retiro frontal:

- para la avenida Carlos María Ramírez y la avenida Eugenio Garzón retiro frontal de 4 metros.
- para la calle Santa Lucía rige retiro frontal de 4 metros con acordamiento.
- para la avenida Agraciada y para la calle San Quintín no rige afectación de retiro frontal.

Uso del suelo. Usos preferentes son el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios, y el uso mixto controlado.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

Los predios comprendidos dentro de los límites que se describen a continuación son objeto de especial consideración por la oficina competente respecto a los trámites de Demolición, Reforma o ampliación de edificios anteriores a 1940, intervenciones en edificios designados Monumento Histórico Nacional o de Bienes de Interés Municipal incluyendo los predios linderos a los mismos y todos los proyectos de actuación sobre el espacio público:

calle Conciliación (ambos frentes),
calle Carlos María Ramírez (excluida),
calle Santa Lucía (ambos frentes),
camino Castro (excluido),
avenida Agraciada (excluida),
calle Angel Salvo,
bulevar Manuel Herrera y Obes,
arroyo Miguelete.

Dentro del área anteriormente descripta se deberá presentar un certificado profesional de la antigüedad de la edificación para iniciar trámites de demolición, reforma y ampliación a los efectos de determinar si se trata de edificios anteriores a 1940.

Para los predios pertenecientes a esta Área Caracterizada, se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de

Ordenación, Recuperación Urbana, Protección y Mejora del arroyo Miguelete.

Que el Viaducto de la avenida Agraciada y su entorno sean motivo de un estudio especial.

Artículo D.216. Lezica - Colón - Pueblo Ferrocarril. Si bien parte de esta área caracterizada se encuentra dentro del Régimen Patrimonial, hasta tanto no entre en funciones la Comisión Especial Permanente de Villa Colón (Lezica) - Colón - Pueblo Ferrocarril, respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes para el área caracterizada en su totalidad.

Retiro frontal. Para la avenida General Eugenio Garzón rige 4 metros de retiro frontal, excepto para el tramo comprendido entre la calle Carve y el camino Durán, para el cual no rige afectación de retiro frontal. Para el tramo comprendido entre camino Durán y el arroyo Las Piedras rige 7 metros de retiro frontal.

Uso del suelo. Uso preferente es el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

Para los predios pertenecientes a esta Área Caracterizada se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Lezica - Colón - Pueblo Ferrocarril.

Sección V. Zonificación Terciaria. Régimen general. Área costera

Artículo D.217. Punta Carretas. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige en general lo establecido en los planos correspondientes, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación:

Alturas. Para los predios frentistas a la rambla Naciones Unidas rige una altura máxima de 31 metros.

Para los predios frentistas a la avenida 21 de Setiembre (ambos frentes) en el tramo comprendido entre la calle Coronel Mora y la avenida Sarmiento, rige una altura máxima de 31 metros, debiendo construirse en la línea de edificación un basamento calado o cerrado de 6 metros de altura obligatoria. Sobre este volumen y retirado 4 metros del plano de fachada la edificación deberá alcanzar la altura obligatoria antes establecida.

En todos los edificios que puedan alcanzar una altura igual o mayor a 27 metros, se admitirá por encima de ésta la construcción de un gálibo en las condiciones previstas por las disposiciones generales.

F.O.S. Rige un factor de ocupación del suelo del 80%, el mismo podrá aumentarse únicamente en planta baja hasta el 100% de la superficie del predio, siempre que dicho porcentaje de aumento sea destinado a garage y no supere la altura máxima de 3 metros en la parte inferior de la losa. La losa superior que corresponda al área de aumento, deberá realizarse predominantemente enjardinada.

Retiro Frontal. Para los predios frentistas a la rambla Naciones Unidas, la avenida Sarmiento, la avenida 21 de Setiembre, la calle Ellauri, y los predios frentistas

al parque Zorrilla de San Martín, rige retiro frontal de 4 metros, no admitiéndose el régimen de acordamiento de retiro frontal previsto para la zona.

Uso del Suelo. Uso preferente es el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante;

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible.

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

Para el predio de la ex-cárcel de Punta Carretas rigen respecto a alturas, afectaciones y usos del suelo lo establecido en el Convenio I.M.M. - ALIAN S.A., según decreto N° 26.073 aprobado por la Junta Departamental de Montevideo.

En esta área no se autorizará ningún Permiso de Demolición sin que previamente se haya autorizado la Fórmula B de las obras que se proyecten construir.

Para los predios frentistas al bulevar Artigas, a la calle Estigarribia y a la calle Domingo Cullen rige Régimen Patrimonial.

Artículo D.218. Pocitos. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige en general lo establecido en los planos correspondientes, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación:

1) Para la rambla Naciones Unidas rige una altura máxima de 31 metros más gálibo, excepto para el tramo y predios a que se refiere el numeral siguiente.

2) Para los predios que se construyan con frente a la rambla Naciones Unidas entre la calle Benito Blanco y la avenida Luis Alberto de Herrera y a la calle Juan de León, incluidos también en este ordenamiento especial todos los padrones de la manzana 1957 y los padrones N° 127.911, 179.132 y 81.839 (frentistas a las calles Pereira de la Luz y Marco Bruto), rigen las siguientes condiciones:

- Las alturas máximas serán las determinadas por los planos inferiores de los entrepisos, las que se medirán a partir del punto de más alto nivel en cada cuadra, a fin de obtener la continuidad entre los diferentes edificios de un mismo tramo.
- Dichas alturas serán definidas por las cotas siguientes:

metros 3,00; 5,90; 8,77; 11,64; 14,51; 17,38; 20,25; 23,12; 25,99;y 28,86.

- El plano límite de altura máxima en cada cuadra será de 29,50 metros.
- Sobre este máximo se podrá levantar una baranda calada y transparente de un metro de altura.
- Por debajo del nivel 0, cuando la pendiente del terreno lo permite, se podrán construir uno o más pisos.
- Rige gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales.
- Sobre las alturas máximas solamente se admite la construcción de salas de máquinas de ascensores, cajas de escaleras, tanques para agua, chimeneas, ductos, los que no deberán sobrepasar una altura de cinco metros, no rigiendo lo establecido en las disposiciones generales.
- Los edificios no deberán tener en su frente o contrafrentes balcones ni cuerpos cerrados salientes.
- En los edificios que se construyan con frente a la calle Echevarriarza en el tramo comprendido entre las calles Juan Benito Blanco y Pereira de la Luz, las alturas máximas serán correspondientes a los niveles establecidos para los edificios con frente a la rambla República del Perú.
- En cuanto a la profundidad de las edificaciones se estará a las disposiciones generales, admitiéndose hasta el segundo entrepiso (cota 8,77), la ocupación total del área libre de retiro frontal cuando la misma se destine a garajes.

3) Quedan exceptuados del régimen previsto en los anteriores numerales 1 y 2 los padrones 31.297, 31.298;31.299 y 31.300, para los cuales regirán las siguientes condiciones especiales:

Para los predios empadronados con los Nos 31.298 y 31.299 rige una altura máxima de 35,50 metros la que se medirá a partir del punto de más alto nivel de cada cuadra.

Para los predios empadronados con los Nos 31.297 y 31.300 rigen las siguientes alturas máximas:

- Ajustándose a los retiros frontales determinados en este artículo, las construcciones podrán alcanzar una altura máxima de 29,50 metros medidos a partir del punto de más alto nivel de cada cuadra; sobre esta altura se podrá realizar un piso cuya altura no supere los

3 metros y su plano de fachada deberá estar retirado de las líneas de edificación de sus linderos una distancia igual a su altura. Para el resto del predio, sobre el retiro frontal de 10 metros, regirá una altura máxima de 35,50 metros el que se medirá a partir del punto de más alto nivel de cada cuadra.

- Los edificios a construirse en los padrones 31.297 y 31.298, se limitarán en profundidad hasta una dimensión máxima de 25 metros a partir del máximo retiro establecido (10 metros).
- En el resto del predio las edificaciones no podrán sobrepasar los 6 metros de altura.
- Para los predios antes mencionados se permitirá realizar balcones y cuerpos cerrados salientes en su frente y contrafrente.
- Sobre las altura máximas solamente se admite la construcción de salas de máquinas de ascensores, cajas de escaleras, tanques para agua, chimeneas, ductos, los que no deberán sobrepasar una altura de cinco metros, no rigiendo lo establecido en las disposiciones generales.
- La Intendencia Municipal de Montevideo, determinará en su momento, los planos inferiores de entrepisos que regirán para los padrones antes mencionados.

En el resto del Área Caracterizada Pocitos y cuando se trate de edificios de 27 y 31 metros de altura podrá realizarse gálibo en las condiciones previstas por las disposiciones generales.

Retiro frontal. Para los padrones de los predios rentistas a la rambla Naciones Unidas, entre las calles Pereira de la Luz y Marco Bruto, que se mencionan a continuación rige:

- Padrones N° 31.298 y 31.299 rige un retiro frontal de 10 metros.
- Padrones N° 31.297 y 31.300, se mantendrá el retiro frontal de 4 metros hasta una distancia máxima de 9 metros y hasta un mínimo de 3 metros medidos a partir de los predios linderos no considerados en esta excepción. En el resto de los frentes rige un retiro frontal de 10 metros.

F.O.S. Rige un factor de ocupación del suelo del 80%, el mismo podrá aumentarse únicamente en planta baja hasta el 100% de la superficie del predio, siempre que dicho porcentaje de aumento sea destinado a garage y no supere la altura máxima de 3 metros en la parte inferior de la losa. La losa superior que corresponda al área de aumento, deberá realizarse predominantemente enjardinada.

Rige un factor de ocupación del suelo de 50% para los padrones N° 31.299 y 31.300.

Rige retiro frontal de 4 metros para las siguientes vías de tránsito: avenida Brasil, bulevar España, avenida Ing. Luis P. Ponce, avenida Dr. Francisco Soca, calle Francisco J. Muñoz, calle Gabriel A. Pereira, calle 21 de Setiembre, avenida Sarmiento, calle José Ellauri y avenida Ramón Anador.

Uso del suelo. El uso preferente es el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

En esta área no se autorizará ningún Permiso de Demolición sin que previamente se haya autorizado el Permiso de Construcción (Fórmula B) de las obras que se proyecten construir.

Para los predios ubicados dentro del área que se encuentra bajo la órbita del Consejo Auxiliar de los Pocitos, rige Régimen Patrimonial y se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Pocitos.

Artículo D.219. Parque Batlle. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación:

Retiro frontal. Para los predios frentistas a la avenida Dr. Américo Ricaldoni rige un retiro frontal de 7 metros. Para los predios frentistas a las avenidas Ing. Luis P. Ponce, Dr. Francisco Soca y Ramón Anador, rige un retiro frontal de 4 metros.

Uso del suelo. El uso preferente es el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;

· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.
Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;
· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
· invasión del espacio público.

En esta área no se autorizará ningún Permiso de Demolición sin que previamente se haya autorizado el Permiso de Construcción (Fórmula B) de las obras que se proyecten construir.

Los predios comprendidos dentro de los límites que se describen a continuación son objeto de especial consideración por la oficina competente respecto a los trámites de Demolición, Reforma o ampliación de edificios anteriores a 1940, intervenciones en edificios designados Monumento Histórico Nacional o de Bienes de Interés Municipal incluyendo los predios linderos a los mismos y todos los proyectos de actuación sobre el espacio público:

avenida 8 de Octubre (ambos frentes),
avenida Garibaldi (excluida),
avenida Italia,
calle Las Heras,
calle Cataluña (ambos frentes),
avenida Dr. Américo Ricaldoni (ambos frentes),
calle Brito del Pino,
calle Dr. E. Pouey (excluida),
calle Gastón Ramón,
bulevar General Artigas (excluida).

Dentro del área anteriormente descripta se deberá presentar un certificado profesional de la antigüedad de la edificación para iniciar trámites de demolición, reforma y ampliación a los efectos de determinar si se trata de edificios anteriores a 1940.

Artículo D.220. Buceo. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes, con excepción de la situación previstas a continuación.

Alturas. Para los edificios de altura mayor o igual a 13,50 metros que se realicen al norte de la avenida Rivera, se admitirá la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales.

Retiro frontal. Para la calle Mariscal Solano López rigen 4 metros de retiro frontal.

Subzona del Puerto del Buceo.

Dentro del Área Caracterizada Buceo se define la subzona Puerto del Buceo, delimitada de la siguiente forma: calle 26 de Marzo (acera sur), rambla Armenia, rambla Costanera, límite oeste de los padrones N° 33.771 y 33.772, rambla República del Perú, avenida Dr. Luis Alberto de Herrera (acera este).

Para la subzona Puerto del Buceo se establece:

Retiro frontal. Rigen 6 metros de retiro frontal.

Retiro lateral. Rige retiro unilateral de 3 metros para predios con frente mayor o igual a 13 metros y bilaterales de 3 metros para predios con frente mayor o igual a 18 metros.

Retiro posterior. Rige un retiro posterior del 20% de la superficie del predio.

F.O.S. Será el que surja de la aplicación de los retiros vigentes.

Uso del suelo. El uso preferente es el residencial con los servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:
· molestias generadas por efluentes;
· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante;
Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible.
· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
· invasión del espacio público.

En la totalidad del Área Caracterizada no se autorizará ningún Permiso de Demolición sin que previamente se haya autorizado el Permiso de Construcción (Fórmula B) de las obras que se proyecten construir.

Para los predios comprendidos entre las calles Pablo Galarza, Miguel Grau, Pedro Bustamante, Tomás de Tezanos, 26 de Marzo y la avenida Dr. Luis Alberto de Herrera, que se incluían en el ex-Plan Piloto 70, rige respecto a alturas, afectaciones y usos del suelo lo establecido en el Decreto N° 26.128/93.

Los predios comprendidos dentro de los límites que se describen a continuación son objeto de especial consideración por la oficina competente respecto a los trámites de Demolición, Reforma o ampliación de edificios anteriores a 1940, intervenciones en edificios designados Monumento Histórico Nacional o de Bienes de Interés Municipal incluyendo los predios linderos a los mismos y todos los proyectos de actuación sobre el espacio público:

Río de la Plata,
calle Buxareo,
calle Echevarriarza,
avenida Dr. Luis Alberto de Herrera,
calle 26 de Marzo.

Dentro del área anteriormente descripta se deberá presentar un certificado profesional de la antigüedad de la edificación para iniciar trámites de demolición, reforma y ampliación a los efectos de determinar si se trata de edificios anteriores a 1940.

Artículo D.221. Malvín. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación:

Alturas. Para el tramo de la calle Mariscal Solano López entre la avenida Rivera y la avenida Italia, se admitirá la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales.

En los predios comprendidos dentro de la subzona delimitada por la avenida Italia, la calle Río de la Plata, la avenida Estanislao López y la calle Candelaria se podrá superar la altura máxima de 9 metros con edificios exentos de hasta 37 metros de altura, siempre que los mismos se separen de todas las divisorias 1/5 de su altura.

Para los predios frentistas a la rambla Naciones Unidas rige:

1) entre las calles 9 de Junio y Colombes, padrones N°117.452, 117.453 y 117.454 rige una altura máxima de 28 metros.

2) entre las calles Colombes y Amsterdam:

a) Padrón N° 47.872 rige una envolvente delimitada por una altura máxima de 31 metros y acordamiento con la altura vigente para los predios linderos.

b) Padrón N° 147.871 rige una envolvente definida por a) un volumen base de 16 metros de altura, retirado 5 metros de la divisoria este en una profundidad de 65 metros, b) sobre el volumen antes establecido se admitirán construcciones con una altura máxima de 21 metros, las que deberán retirarse de la alineación oficial una distancia de 40 metros de profundidad y retiradas 5 metros de la medianera este.

c) Padrón N° 104.955 (Colonia de Vacaciones Marítima del Consejo de Educación Primaria) debe mantener las características actuales de la edificación existente, según Decreto N° 25.290 del 24 de octubre de 1991.

d) Padrón N° 104.956, las construcciones deben respetar:
· un retiro lateral de 15 metros de la divisoria oeste hasta una profundidad de 40 metros medidos sobre dicha divisoria;
· retiro lateral de 3 metros de la divisoria oeste a partir de los 40 metros de profundidad;
· obligatoriedad de arrimarse con las construcciones hasta la divisoria este;
· altura máxima de 31 metros, medidos a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente del predio padrón N° 104.957, por la rambla República de Chile.

e) Padrones N° 161.080, 410.814, 161.079 y 104.957 rige una altura máxima de 31 metros medidos a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente del predio padrón N° 104.957 por la rambla República de Chile. Para estos cuatro padrones no rigen retiros laterales.

Para padrones reglamentados en los literales a), b), d) y e) deberá presentarse anteproyecto arquitectónico del edificio ante la repartición competente de la Intendencia Municipal.

3) entre las calles 18 de Diciembre y Gallinal rige una altura máxima de 13,50 metros más gálibo.

Retiro frontal. Rige:
· Calle Mariscal Solano López: retiro frontal de 4 metros.
· Avenida Estanislao López: retiro frontal de 7 metros.
· Rambla Naciones Unidas: además de los indicados anteriormente en la Sección II para el estructurador, se establece para los predios frentistas a la rambla entre las calles Colombes y Amsterdam un retiro frontal de 13 metros, excepto los padrones N° 161.080, 410.814, 161.079 y 104.957 próximos a la calle Amsterdam para los que se determinará de la siguiente forma:

Padrón N° 104.956, rige retiro frontal trazado en la forma y condiciones que determine la Intendencia Municipal.

Padrón N° 161.080, rige retiro frontal de 13 metros a partir de la divisoria oeste y hasta 3 metros de la misma. A partir de allí y hasta la divisoria este, el retiro

frontal será de 10,30 metros.

Padrón N° 410.814, rige retiro frontal de 10.30 metros a partir de la divisoria oeste y hasta 3 metros de la misma. A partir de allí y hasta la divisoria este, el retiro frontal será de 7,65 metros.

Padrón N° 161.079, rige retiro frontal de 7,65 metros a partir de la divisoria oeste y hasta 3 metros de la misma. A partir de allí y hasta la divisoria este el retiro frontal será de 5 metros.

Padrón N° 104.957, rige retiro frontal de 5 metros.

Obras y tratamientos admitidos en el retiro frontal de 13 metros;

a) En el retiro frontal se deberá mantener el talud natural del terreno, quedando prohibido el desmonte del mismo a excepción de una faja paralela a la divisoria lateral de 6 metros de ancho máximo, en la que solamente podrá realizarse un acceso vehicular y peatonal. En los primeros 5 metros de esta faja a partir de la alineación oficial, podrán realizarse rampas y escalinatas con una pendiente máxima del 2% y en el resto de la faja dentro del retiro frontal no podrá superarse el 15% de pendiente con las mismas.

b) Los muros de contención que eventualmente puedan ejecutarse y siempre que sus caras queden expuestas, deberán presentar un tratamiento que se integre a la composición total del edificio , debiendo dejarse constancia de dicho tratamiento en el Permiso de Construcción (Fórmula B) correspondiente.

c) Sobre el talud natural se admitirá la ejecución de jardineras, bancos y terrazas, cuya altura máxima será de 60 cm sobre el nivel natural del terreno, en los casos en que se logre una composición de interés paisajístico y que no perjudique a los predios linderos. Se mantendrá un amplio predominio de las superficies enjardinadas, por lo que no podrá ocuparse más del 20% del retiro con superficies pavimentadas o construidas.

d) El área de retiro frontal podrá ocuparse en subsuelo con construcciones destinadas a locales accesorios no habitables cuando ello no implique alteración del perfil natural del terreno y siempre que para su iluminación y ventilación no se recurra a vanos practicados en los muretes de cerramiento frontal de los predios ni lucernarios o excavaciones en la zona de retiro frontal.

Estas construcciones podrán avanzar como máximo hasta 5 metros de la alineación oficial y deberán estar como mínimo 30 cm por debajo del perfil natural del terreno.

Retiro posterior. Rige un retiro posterior del 20% de la superficie del predio únicamente para los solares con un F.O.S del 50%.

Uso del suelo. El uso preferente es el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

En esta área no se autorizará ningún Permiso de Demolición sin que previamente se haya autorizado el Permiso de Construcción (Fórmula B) de las obras que se proyecten construir.

Los predios comprendidos dentro de los límites que se describen a continuación son objeto de especial consideración por la oficina competente respecto a los trámites de Demolición, Reforma o ampliación de edificios anteriores a 1940, intervenciones en edificios designados Monumento Histórico Nacional o de Bienes de Interés Municipal incluyendo los predios linderos a los mismos y todos los proyectos de actuación sobre el espacio público:

calle 18 de Diciembre (ambos frentes),
avenida General Rivera (ambos frentes),
parque Arq. Eugenio Baroffio (excluido),
rambla O'Higgins.

Dentro del área anteriormente descripta se deberá presentar un certificado profesional de la antigüedad de la edificación para iniciar trámites de demolición, reforma y ampliación a los efectos de determinar si se trata de edificios anteriores a 1940.

Artículo D.222. Punta Gorda. Rige Régimen Patrimonial.

Uso del suelo. El uso preferente es el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

Para los predios pertenecientes a esta Área Caracterizada, se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Punta Gorda - Carrasco.

Artículo D.223. Carrasco. No obstante encontrarse la casi totalidad del área dentro del Régimen Patrimonial, para el sector al norte de camino Carrasco, que se encuentra en Régimen General, rige en cuanto a alturas, retiros y F.O.S. lo establecido en los planos correspondientes.

Uso del suelo. El uso preferente es el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

Para los predios pertenecientes a esta Área Caracterizada, se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Punta Gorda - Carrasco.

Sección VI. Zonificación Terciaria. Régimen general. Área periférica

Artículo D.224. Cerro Norte - La Paloma - Casabó. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.

Uso de suelo. Uso preferente es el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

Artículo D.225. Paso de la Arena - Las Torres - Los Bulevares. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.

Uso del suelo. El uso preferente es el mixto controlado.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

Artículo D.226. Lavalleja Norte - Nuevo París. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación:

Retiro frontal. Para la calle Santa Lucía desde la calle Yugoslavia hacia el sureste rige un retiro frontal de 4 metros con acordamiento.

Uso del suelo. El uso preferente es el mixto controlado.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;

· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.
Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;
· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
· invasión del espacio público.

Artículo D.227. Casavalle - Piedras Blancas - Manga. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.
Uso del suelo. El uso preferente es el mixto controlado.
1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.
2) Se excluyen las actividades que provoquen:
· molestias generadas por efluentes;
· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.
Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;
· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
· invasión del espacio público.
Para los predios pertenecientes a esta Área Caracterizada, se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación, Renovación Urbana, Protección y Mejora del arroyo Miguelete.

Artículo D.228. Punta Rieles - Don Bosco - Villa García. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación:
Retiro frontal. Para camino Maldonado rigen 7 metros de retiro frontal.
Uso del suelo. El uso preferente es el mixto controlado.
1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.
2) Se excluyen las actividades que provoquen:
· molestias generadas por efluentes;
· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.
Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;
· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
· invasión del espacio público.

Artículo D.229. Malvín Norte - Las Canteras. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación:
Retiro Frontal. Para camino Carrasco rigen 7 metros de retiro frontal.
Uso del suelo. El uso preferente es el mixto controlado.
1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.
2) Se excluyen las actividades que provoquen:
· molestias generadas por efluentes;
· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.
Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;
· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
· invasión del espacio público.

Sección VII. Zonificación Terciaria. Régimen general. Otras áreas urbanizadas

Artículo D.230. Santa Catalina. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.
Uso del suelo. El uso preferente es el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios, especialmente el recreativo.
1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.
2) Se excluyen las actividades que provoquen:
· molestias generadas por efluentes;
· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.
Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
· invasión del espacio público.

Artículo D.231. Pajas Blancas. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.
Uso del suelo. El uso preferente es el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios, especialmente el recreativo.
1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.
2) Se excluyen las actividades que provoquen:
· molestias generadas por efluentes;
· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.
Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;
· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
· invasión del espacio público.

Artículo D.232. Santiago Vázquez. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.
Uso del suelo. El uso preferente es el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios, especialmente el recreativo.
1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.
2) Se excluyen las actividades que provoquen:
· molestias generadas por efluentes;
· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.
Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;
· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
· invasión del espacio público.

Artículo D.233. Abayubá y Toledo Chico. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.
Uso del suelo. El uso preferente es el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios.
Retiro frontal. Para la avenida César Mayo Gutierrez rige 7 metros de retiro frontal.
1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.
2) Se excluyen las actividades que provoquen:
· molestias generadas por efluentes;
· baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
· repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.
Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;
· afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
· invasión del espacio público.

TITULO V. DE LAS NORMAS DE RÉGIMEN PATRIMONIAL EN SUELO URBANO

Capítulo 14. Normas generales

Artículo D.234. Las disposiciones del presente Título serán de aplicación a las Áreas de Régimen Patrimonial en Suelo Urbano, que se delimitan en el artículo siguiente, así como también a aquellos edificios, espacios, ejemplares y conjuntos vegetales declarados como Bienes de Interés Municipal o que se declaren en el futuro.

Artículo D.235. Áreas de Régimen Patrimonial. Las Áreas de Régimen Patrimonial en Suelo Urbano se regirán por los correspondientes Planes Especiales de Ordenación, Protección y Mejora, que se elaborarán por la Unidad Central de Planificación, con los asesoramientos del caso, según lo dispuesto en el presente Plan.
Los límites de dichas áreas en los mencionados Planes Especiales serán los siguientes:
1. Ciudad Vieja-Avenida 18 de Julio: Río de la Plata, Bahía de Montevideo, calles Florida (al norte de plaza Independencia, ambos frentes), Colonia, Barrios Amorín, Constituyente, Barrios Amorín, San José, Ciudadela (al sur de plaza Independencia).
Barrio Sur: predios frentistas a las siguientes vías: calle Isla de Flores entre calles Ejido y Carlos Quijano; calle Carlos Gardel entre calles Carlos Quijano y Wilson Ferreira Aldunate; calle Wilson Ferreira Aldunate (acera este) entre calles Carlos Gardel y

Durazno; calle Julio Herrera y Obes entre calles Durazno y Carlos Gardel; calle Río Negro entre calle Durazno y rambla Naciones Unidas; calle Paraguay entre calle Durazno y rambla Naciones Unidas; calle Héctor Gutiérrez Ruiz entre calles Durazno y José María Roo; calle Zelmar Michelini entre calle Durazno y avenida Gonzalo Ramírez; calle Carlos Quijano entre calle Durazno y avenida Gonzalo Ramírez; calle Aquiles Lanza entre calle Durazno y avenida Gonzalo Ramírez; calle Ejido (acera oeste) entre calle Durazno y avenida Gonzalo Ramírez; avenida Gonzalo Ramírez entre calles Zelmar Michelini y Ejido; calles Domingo Petrarca y Curuguatí en toda su extensión .

Barrio Reus al Sur: calle Durazno, calle Magallanes, avenida Gonzalo Ramírez, calle Salto.

Barrio Reus al Norte: calle José L. Terra, calle Concepción Arenal; calle Arenal Grande; calle Rivadavia; calle Defensa; calle Blandengues; calle Democracia; calle María Berthelot; calle Justicia; calle Libres hasta calle José L. Terra.

2. Pocitos: Río de la Plata, calle 21 de Setiembre con exclusión de los predios frentistas a dicha avenida, bulevar Artigas al sur (acera este), calle Estigarribia, bulevar Artigas al sur (ambos frentes) hasta la rambla Mahatma Gandhi, calle D. Cullen, bulevar General Artigas (acera oeste), calle 21 de Setiembre (acera norte), avenida Julio Herrera y Reissig, calle San Salvador, bulevar España, bulevar Artigas (ambos frentes) hasta avenida Italia, avenida Brasil (ambos frentes), calle Presidente General Oscar Gestido (ambos frentes), calle Gabriel Pereira acera suroeste.

3. Carrasco y Punta Gorda: Río de la Plata, parque Arq. Eugenio Baroffio, avenida Italia, calle José Ordeig, avenida Bolivia, camino Carrasco, calle Salerno, línea que une la intersección de las calles Salerno y Padua con la alineación norte de la calle General Máximo Tajes, avenida Dra. Saldún de Rodriguez, camino Carrasco, camino Servando Gómez, límite norte del parque Fernando García, arroyo Carrasco hasta su desembocadura en el Río de la Plata.

Incluida la zona delimitada por la calle Coimbra y rambla (incluida).

4. El Prado: ruta N° 1, rambla Dr. Baltasar Brum, arroyo del Miguelete, bulevar Manuel Herrera y Obes, calle Angel Salvo, avenida Agraciada (ambos frentes) entre calles Angel Salvo y Dr. M. Díaz y García, camino Castro (ambos frentes), calle Molinos de Raffo (ambos frentes), avenida Millán (ambos frentes), calle Coronel Raíz, bulevar José Batlle y Ordóñez, avenida Burgues (ambos frentes), avenida Dr. Luis A. de Herrera (ambos frentes) entre avenida Burgues y avenida General José de San Martín, avenida Burgues (ambos frentes), bulevar General Artigas (ambos frentes) entre el tramo norte-sur de dicho bulevar y la avenida Joaquín Suárez, avenida Joaquín Suárez (ambos frentes) entre bulevar General Artigas y la avenida Agraciada, bulevar General Artigas (ambos frentes).

5. Villa Colón (Lezica) - Colón: Pueblo Ferrocarril, camino Casavalle, calles Dr. Alvarez, Yegros, Lanús, C. Guerra, D. Basso, Niña, Lister, camino Melilla, camino de los Aviadores Civiles, camino de las Tropas a la Cuchilla Pereira, calles Gioia, Guanahani, camino Fauquet, camino C.Colman, límite sureste del padrón N° 405.236, camino Vidiella (ambos frentes), camino Fortet, calle Fynn (ambos frentes) y vía férrea.

Mientras no se aprueben los Planes Especiales mencionados, los límites y las normativas aplicables serán los establecidos en los Art. D.356 a D.386 (Ciudad Vieja); Art. D.537.1 a D.537.10 (Barrio Sur); Art. D.537.10.1 a D.537.10.18 (alrededores de la calle Carlos Gardel); Art. D. 537.11 a D.537.25 (Barrio Reus Norte); Art. D.483.21 a D.483.32 (de la zona testimonial Pocitos Viejo); Art. D.464 a D.473.23 (del Área Caracterizada Carrasco-Punta Gorda); Art. D.494 a D.504 (de la zona del Prado); del Volumen IV del Digesto Municipal que se sustituye y las normas concordantes y complementarias que regulan las Comisiones Especiales Permanentes de Ciudad Vieja, Carrasco y Punta Gorda, Prado y Consejo Auxiliar de los Pocitos, creados por decretos N° 20.843 de 28 de julio de 1983; N° 24.546 de 21 de mayo de 1990; N° 25.223 de 14 de octubre de 1991; N° 25.289 de 11 de noviembre de 1991; y resolución del Intendente Municipal de Montevideo N° 1939 de 5 de junio de 1995.

Artículo D.236. Condiciones de intervención. Todas las obras de reforma, ampliación, restauración o nuevas que se realicen en cualquiera de las áreas de Régimen Patrimonial deberán integrarse a las características dominantes en la cuadra o manzana donde se implanten, sin que esto signifique subordinación estilística alguna. En ese sentido deberán contemplar, en todos los casos, que los elementos de composición arquitectónica tales como: volúmen, espacio, materiales, escala, color, proporción entre vacíos y llenos u otros similares, armonicen plásticamente con el entorno existente en la cuadra o manzana.

Los Planes Especiales de Ordenación, Preservación y Mejora definirán, en función de las características patrimoniales a preservar y desarrollar, los parámetros y criterios que deberán respetarse en los proyectos, según los Grados de Protección Testimonial.

Artículo D.237. Condicionantes urbanísticas. Las obras nuevas, reformas o ampliaciones, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

A) En general se mantendrá la alineación dominante en la cuadra donde se implanten. Si la alineación propuesta presentara discontinuidades respecto a la dominante, deberá presentarse un estudio urbano-paisajístico detallado que demuestre que las fachadas o muros expuestos a la vista del público estarán dotados de un tratamiento arquitectónico concordante con el resto del edificio y que la propuesta en general cumplirá con lo establecido en el artículo anterior.

B) Las alturas edificables serán las que se establezcan en los respectivos Planes Especiales.

Podrán tener el carácter de máximas, mínimas y obligatorias. Sólo podrán ser ajustadas por vía de excepción en función de su adecuación al entorno de los predios linderos y de la cuadra a la que pertenecen, cuando uno o varios de los edificios ya las posean y con fundamentación del interesado, informe de la Comisión Especial Permanente y resolución de la Intendencia Municipal de Montevideo.

En las fundamentaciones de estos casos, se deberán armonizar volumétricamente dichas alturas; y las fachadas laterales, paredes divisorias o medianeras que queden expuestas, deberán mantener unidad arquitectónica con la fachada frontal.

Artículo D.238. Normas particulares de higiene. Las obras de reforma que se proyecten en las áreas o edificios incluidos en esta normativa, podrán apartarse, a criterio de la Intendencia Municipal, de las normas relativas a higiene de la vivienda y locales industriales y comerciales, siempre que no se ponga en peligro la higiene y seguridad públicas, y únicamente en los siguientes casos:

A) Cuando la aplicación estricta de dichas normas pudiera dar lugar a alteraciones de valores arquitectónicos testimoniales o de proximidad a testimoniales que interese preservar.

B) Cuando se propongan destinos o usos que la Intendencia Municipal entienda conveniente promover en el área, con el objeto de revitalizarla.

Artículo D.239. Condiciones de demolición. En los ámbitos de aplicación del presente régimen y salvo peligro inminente para transeúntes o predios linderos, no se autorizarán demoliciones si previamente no se hubiera aprobado el correspondiente permiso de construcción, el cual deberá ajustarse a lo establecido en esta normativa y establecer las fechas de iniciación y terminación de las obras proyectadas.

Artículo D.240. Finca ruinosa y peligrosa. Las construcciones podrán ser declaradas como fincas peligrosas o ruinosas, a los efectos de la seguridad de sus ocupantes o de terceros. En tal caso, deberán ser desocupadas según lo dispuesto en las normativas vigentes sobre fincas ruinosas. Sin embargo, no podrá procederse a su demolición, sin una evaluación previa de la Intendencia Municipal a través de las dependencias competentes, donde deberán contemplarse los valores históricos, culturales, arquitectónico-culturales y el estado técnico-constructivo a efectos de determinar su posible recuperación.

Artículo D.241. Acondicionamiento de baldíos. Los predios baldíos existentes serán cerrados con un cerco de mampostería o vegetal, que armonice con las características generales del entorno, según propuesta de la Comisión Especial Permanente correspondiente.

Artículo D.242. Trámite de viabilidad urbanística. Cuando se encare la realización de obras en un Área de Régimen Patrimonial o en un Bien declarado de Interés Municipal, los interesados realizarán como requisito previo al permiso de construcción, un trámite en consulta de viabilidad urbanística ante la Intendencia Municipal, que podrá asesorarse con sus dependencias especializadas.

Aquellos trámites en consulta que se ajusten a la normativa vigente, y por lo tanto se refieran solamente a su adecuación a los valores patrimoniales que se protegen, deberán ser informados dentro de los treinta días de presentados. Vencido dicho plazo, sin haberse evacuado la consulta, se tendrá como informada favorablemente y el proponente estará en condiciones de seguir el trámite.

Cuando el proponente consulte sobre propuestas que no se ajusten íntegramente a la normativa vigente, dicho plazo podrá extenderse hasta un máximo de sesenta días, en función de la complejidad del proyecto.

Una vez aprobados los Planes Especiales, los técnicos proponentes, bajo su responsabilidad técnica, podrán declarar que la propuesta se ajusta íntegramente a la normativa, podrán proseguir directamente el trámite del permiso de construcción.

La reglamentación establecerá en ese caso el procedimiento de consulta que asegure la adecuada integración de lo nuevo con lo preexistente.

Artículo D.243. Documentación. La documentación a presentar será la necesaria a efectos de expresar claramente las obras propuestas, la preservación de los valores testimoniales y su adecuada integración y armonización con el entorno correspondiente. En ese sentido y como mínimo, deberá presentarse un relevamiento fotográfico del entorno; croquis o fotomontaje de la propuesta, demostrativo de su integración urbana; relevamiento de las alturas predominantes en la cuadra de implantación o en el entorno; relevamiento de la vegetación existente en el predio, recaudos gráficos y memoria descriptiva del anteproyecto.

Capítulo 15. De los carteles, toldos, y estructuras caladas en áreas de Régimen Patrimonial y edificios de interés municipal

Sección I. Disposiciones generales

Artículo D.244. Las disposiciones del presente Capítulo serán de aplicación dentro de las Áreas de Régimen Patrimonial y de los edificios declarados Bienes de Interés Municipal por parte de la Junta Departamental de Montevideo.

Artículo D.245. Definiciones. A los efectos de la aplicación de las normas del presente capítulo, los términos y expresiones que se indican tendrán los significados que a continuación se expresan:

Carteles: elementos de propaganda tales como: letreros, símbolos, insignias, logotipos que se utilicen para publicar un local, producto, actividad, partido o sector político, organización gremial, sindical o de cualquier otro tipo, que estén incorporados a un edificio o construcción y sean visibles desde la vía pública.

Carteles salientes: son aquellos que se proyectan hacia las vías o espacios públicos o sobre áreas afectadas por ensanche o retiro, a partir de los planos de edificación, o los que no tienen una ubicación predominante paralela al plano de fachada.

Carteles frontales: son los que se ubican en un plano paralelo al de fachada.

Carteles tipo bandera: son aquellos de lona o material similar, sujetos solamente por uno de sus lados.

Marquesinas: voladizos no transitables, utilizados para proteger accesos o vanos de los agentes atmosféricos. Pueden ser accesorios o integrar permanentemente la construcción y ubicarse en locales comerciales o accesos de edificios.

Estructuras caladas: son las construidas por piezas rígidas dejando amplios huecos o vacíos intermedios, utilizados con fines decorativos o de soporte de elementos propagandísticos. A los efectos del presente Capítulo se asimilan a las marquesinas.

Toldos: elementos accesorios a la construcción, realizados con materiales livianos, fácilmente desmontables, utilizados para protección de accesos o vanos.

Divisoria: eje que divide dos predios con número de padrón diferente.

Unidad: se entiende por tal, todo local comercial de oficina o con otro destino cuyo funcionamiento es independiente de aquellos con los que linda, aunque integren un mismo predio tengan o no el mismo número de puerta.

Elementos significativos de la fachada: son aquellos tales como balcones o cuerpos salientes, cornisas, chambranas, dinteles, antepechos, pilastras, molduras que por sus características, ubicación o importancia testimonial inciden en forma importante en la caracterización y diseño de la fachada del edificio o del entorno urbano.

Plano límite de saliente: es el plano vertical paralelo al de edificación, ubicado a la máxima distancia permitida del mismo.

Plano límite inferior: es el plano perpendicular al de edificación y paralelo a la acera pública, situado sobre éste a la altura mínima permitida.

Sección II. De los carteles

Artículo D.246. Prohibiciones y condiciones de instalación. En los edificios ubicados dentro de las áreas a que hace referencia el Artículo D.244 no podrán colocarse carteles que modifiquen la unidad de fachada, o distorsionen elementos significativos de la misma.

Artículo D.247. En edificios calificados con el máximo grado de protección ,se procurará que los carteles de publicidad o propaganda que se instalen sean únicamente aquellos que se relacionan con productos de la propia fabricación o giro del comercio, industria o profesión instalados, carteles que se definen como "En Sede», de colocarse carteles «Fuera de Sede», estos no deben superar el 20% de la totalidad de la cartelería instalada o a instalar en la fachada.

Artículo D.248. No se admitirá la colocación de carteles en: paredes divisorias, elementos sobreelevados como cuartos de máquinas o tanques de agua, azotes o aislados de las edificaciones.

Tampoco podrán pintarse carteles en los paramentos exteriores de las construcciones, salvo en los casos especialmente previstos en este Capítulo.

Artículo D.249. Los vidrios de fachada o toldos podrán pintarse siempre que se trate de letras sueltas o símbolos sin fondo de color alguno y con un adecuado nivel de diseño.

Se preferirá en general la utilización de letras sueltas pudiéndose admitir otras soluciones, siempre que a criterio de la Comisión Especial Permanente, implique un aporte a la imagen visual que se pretende para la zona.

Artículo D.250. En letreros luminosos, no se permitirá utilizar materiales transparentes o traslúcidos como fondo general salvo que se logre un buen nivel de diseño. Se preferirá la utilización de: metales, maderas, cristales, tubos de neón. La presente enumeración no es taxativa pudiéndose admitir otros materiales siempre que su utilización mantenga los niveles deseados.

Sección III. De los carteles salientes

Artículo D.251. Condiciones de instalación. Se admitirá la colocación de un solo cartel por unidad y por fachada. Si una misma unidad tuviese fachada a dos o más calles podrá instalarse un cartel en cada fachada no admitiéndose la ubicación de carteles salientes en ochavas.

Artículo D.252. Los carteles salientes se ajustarán a las condiciones siguientes:

a) el plano límite inferior no podrá ser menor a 2,60 metros;

b) el plano límite de salientes será igual al ancho de la acera descontando 60 cm, no pudiendo superar 1 metro de la saliente. El plano de saliente podrá ser de hasta 1,40 metros si se reduce la altura del cartel, manteniendo una superficie no mayor de 1m2;

c) la distancia mínima a las divisorias no podrá ser menor al saliente máximo del cartel;

d) la altura máxima del cartel será de 1 metro pudiendo superar la misma en las siguiente condiciones:

- tratándose de letras sueltas o aisladas, las que se inscribirán con una faja de altura máxima de 3 metros y con un ancho máximo de 0,40 metros.
- con una separación mínima del edificio de 0,50 metros.
- la separación entre las letras no podrá ser menor a 0,10 metros.
- no se superará en altura el coronamiento superior de fachada.

e) la distancia mínima entre carteles ubicados en distintas unidades dentro del mismo predio será de 2 metros excepto cuando la luz libre entre ambos sea mayor a 3 metros medida verticalmente;

f) el espesor máximo será de 0,20 metros.

Artículo D.253. Cuando en un predio integrado por varias unidades, se instala más de un cartel saliente, todos ellos deberán mantener similares características de diseño a fin de no afectar la unidad de fachada.

Si se instalan sobre marquesinas podrá colocarse uno a cada lado de ésta.

Sección IV. De los carteles frontales

Artículo D.254. Condiciones de instalación. Los carteles frontales se ubicarán en los vanos o en sectores de fachada que no posean elementos significativos que pudieran verse distorsionados.

Artículo D.255. Cuando estos carteles se instalen en vanos se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) se integrarán a los mismos y podrán ubicarse en un plano retirado respecto al de fachada por medio de algún elemento de mampostería (buña, filete, etcétera).

b) se ubicarán en la mitad superior del vano no superando en superficie el 25% del mismo. En caso de ser saliente respecto del plano de fachada no superará el 15% de la superficie del vano y la saliente no será mayor de 0,20 metros.

Artículo D.256. Los carteles frontales que se ubiquen en sectores continuos de la fachada deberán integrarse adecuadamente a la composición general de la misma ajustándose a las siguientes condiciones:

a) plano límite: 2,20 metros. Podrá reducirse a 1 metro, si se trata de carteles identificatorios de una actividad o servicio prestado, cumpliéndose con las siguientes condiciones:

- saliente máximo: 0,50 metros.
- superficie máxima: menor o igual a 0,50 m2.
- en este caso se usarán materiales nobles: maderas, pétreos naturales o labradas en la fachada;

b) plano límite de saliente: 0,20 metros;

c) distancia mínima a las divisorias: 0,15 metros;

d) altura máxima del cartel: 0,70 metros;

e) No podrán ocupar una superficie mayor al 15% de la de fachada de todo el edificio. Cuando exista más de una unidad en un mismo predio este porcentaje se repartirá en forma proporcional al área de fachada ocupada por cada unidad.

Sección V. De los carteles de formas varias

Artículo D.257. Condiciones de instalación. La instalación de carteles de formas varias se regirá por lo dispuesto en los Artículos D.270 y D.271.

Artículo D.258. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo anterior deberán cumplir con los requisitos siguientes:

a) inscribirse en una esfera de 1 metro de diámetro como máximo;

b) plano límite inferior: 2,60 metros;

c) plano límite de salientes: igual al ancho de acera menos 0,60 metros no pudiendo superar 1 metro de saliente;

d) la distancia mínima a las divisorias no podrá ser menor al saliente máximo del cartel;

e) no podrá colocarse más de uno por unidad y por fachada.

Sección VI. De los carteles tipo bandera

Artículo D.259. Condiciones de instalación. Se admitirá la colocación de carteles tipo bandera siempre que ese ajusten a las siguientes condiciones:

a) plano límite inferior: 2,60 metros;

b) plano límite de salientes: igual al ancho de acera menos 0,6 metros no pudiendo superar 1 metro de saliente;

c) altura máxima de la bandera: 1,50 metros;

d) cuando se instalen en un mástil, éste no podrá tener un saliente mayor a los 0,15 metros. medido a los 2 metros del nivel de la acera en ese punto a efectos de no interferir el tránsito peatonal.

Sección VII. De los carteles en predios baldíos

Artículo D.260. Condiciones de instalación. Podrán instalarse carteles en predios baldíos en las siguientes condiciones:

a) deberán colocarse en la alineación oficial del predio;

b) el predio se cercará con un muro de una altura mínima de 3 metros revocado y pintado en colores que armonicen con el entorno, de acuerdo con las reglamentaciones vigentes, instalándose además una estructura que se ajustará a una de las dos variantes siguientes:

· estructura calada con predominancia de elementos verticales y horizontales manteniendo las líneas y ritmos predominantes de las fachadas del entorno y adaptada convenientemente a la altura de los edificios linderos. Sobre esta estructura podrán colocarse carteles que ocupen una superficie total no mayor al 25% de la ocupada por la misma

· cerramiento de chapa pintada en colores que armonicen con el entorno y que se adapte convenientemente a la altura de los edificios linderos. Sobre este cerramiento podrán colocarse carteles que ocupen una superficie total no mayor al 25% de la ocupada por el mismo;

Artículo D.261. La disposición y diseño de los carteles ubicados en los cerramientos referidos, deberán armonizar con los edificios linderos; cuando los predios linderos carezcan de edificación, se tomará como referencia las construcciones más cercanas dentro de la manzana.

Artículo D.262. Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, los carteles considerados en su totalidad en ningún caso ocuparán un área superior a los 15 m2 e individualmente no podrán tener una superficie mayor a los 15 m2.

Sección VIII. De los carteles en calles peatonales y espacios porticados

Artículo D.263. Condiciones de instalación. La colocación de carteles en calles peatonales se regirá por lo dispuesto precedentemente exceptuando lo referente al plano límite de saliente para carteles salientes que podrá ser de 1 metro como máximo.

Artículo D.264. En espacios porticados podrán colocarse carteles en las condiciones previstas en este Capítulo para calles peatonales excepto la fachada exterior del porticado, en la cual no se permitirá su instalación.

Sección VIII.1. De las prohibiciones

Artículo D.264.1. Queda expresamente prohibido toda publicidad sea cual fuera el medio empleado, en los siguientes lugares: árboles, pavimentos de aceras y calzadas, columnas de alumbrado público, plazas, parques y playas, edificios públicos, cementerios, monumentos y obras de arte, en casos o situaciones que lo ameriten la Intendencia Municipal de Montevideo previa anuencia a la Junta Departamental de Montevideo podrá resolver las excepciones a estas prohibiciones.

Sección IX. De los toldos

Artículo D.265. Condiciones de instalación. Se admitirá la colocación de los toldos siempre que sean de lona o material similar, en colores lisos o a franjas, con un máximo de dos colores, con estructura rebatible y lona enrollable, pudiendo tener caras laterales o faldones. No se admitirá ningún tipo de columna de apoyo.

Artículo D.266. Los toldos no superarán el ancho del vano sobre el que se implanten en más de 0,15 metros de cada lado; cuando se pretenda cubrir más de un vano con un mismo toldo, este deberá cumplir con las siguientes condiciones:

a) no superponerse en ningún caso a elementos significativos de la fachada;

b) la distancia entre vanos a cubrir no podrá superar el ancho del vano de menor dimensión horizontal.

Artículo D.267. El plano límite inferior de los elementos estructurales será de 2,40 metros y el plano límite inferior de faldones frontal y laterales será de 2,20 metros. El plano límite de salientes será igual al ancho de la acera menos 0,60 metros no pudiendo superar los 2 metros.

La altura del toldo, medida desde el punto más bajo del faldón hasta el más alto del toldo, no podrá superar en más de dos veces el saliente del toldo.

Artículo D.268. Cuando en un mismo edificio exista más de una unidad en la que se pretenda instalar toldos , los mismos deberán responder a similares características de diseño, a efectos de obtener una adecuada armonía de fachada.

Artículo D.269. En porticados sólo podrán instalarse toldos en la fachada exterior no pudiéndose cubrir más de un vano con el mismo toldo. Se admitirá la colocación de publicidad solamente en los faldones del toldo.

Sección X. De las marquesinas

Artículo D.270. Condiciones de instalación. Sólo con carácter excepcional, podrán admitirse marquesinas en:

a) edificios a construir;

b) edificios, donde la fachada sea modificada como consecuencia de una reforma interior o bien para mejorar sensiblemente su diseño;

c) edificios existentes, de escaso valor testimonial, frentistas a tramos no declarados testimoniales.

Artículo D.271. Cuando se admita la colocación de marquesinas en la situación prevista en al Artículo 275, éstas deberán reunir las siguientes condiciones:

a) plano límite inferior: 2,60 metros;

b) plano límite de saliente: igual al ancho de la acera menos 0,60 metros no pudiendo superar 1 metro de saliente;

c) altura máxima de 1 metro;

d) distancia mínima a las divisorias: 0,15 metros;

e) desagües: deberán estar conectadas a la red domiciliaria del edificio, pudiendo admitirse que viertan las aguas a la calzada, por cañerías embutidas (no visibles) y por debajo de la acera.

Artículo D.272. En espacios porticados no se permitirá en ningún caso la instalación de marquesinas.

TÍTULO VI. DE LA NORMAS DE RÉGIMEN GENERAL EN SUELO RURAL

Capítulo 16

Artículo D.273. Las presentes normas son de aplicación en todas las edificaciones e instalaciones en el Suelo Rural de Régimen General del territorio departamental de Montevideo.

Artículo D.274. De las áreas correspondientes a la Zonificación Secundaria del Suelo Rural están comprendidas en el Régimen General las siguientes:

a) Área Agrícola.

b) Área Ecológica Significativa.

c) Área de la Costa Oeste.

d) Área de Usos Mixtos.

Artículo D.275. Área Agrícola. En esta categoría del Suelo Rural se establece un máximo de ocupación del suelo con destino a la edificación de tres mil metros cuadrados, y en la parcela mínima (tres hectáreas, leyes de Centros Poblados) de mil quinientos metros cuadrados, es decir el cinco por ciento, debiendo aplicarse este porcentaje en situaciones intermedias, hasta el límite máximo señalado de tres mil metros cuadrados.

Artículo D.276. Área Ecológica Significativa. Corresponde a áreas con valores destacados como ecosistemas naturales o relativamente poco modificados. Por esas razones los usos permitidos dentro de sus límites deben orientarse al desarrollo de actividades de protección y/o recuperación de los ecosistemas involucrados, según planes de manejo específicos, que en todo caso tendrán un componente de uso referido a las actividades de investigación y enseñanza, y según los casos de recreación y esparcimiento.

Artículo D.277. Área de la Costa Oeste. En la franja costera se actuará en general, mediante criterios de protección paisajística, de recuperación de sus atributos naturales y de garantizar su uso para la recreación y el esparcimiento mediante el libre acceso a las playas y puntas rocosas.

Artículo D.278. Áreas de Usos Mixtos. En esta categoría del Suelo Rural será necesario realizar evaluaciones de impacto ambiental para aquellos emprendimientos que impliquen riesgos potenciales de contaminación aérea, hídrica o terrestre, así como transformaciones paisajísticas relevantes. En todos los casos en que se estimen impactos negativos se exigirán las medidas correctoras pertinentes.

Artículo D.279. Edificaciones. Se prohiben en general las edificaciones o conjunto de edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, representen el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter rural al paisaje de su entorno. Especialmente se prestará atención a las situaciones de condominio, evitándose la formación de núcleos de población.

Artículo D.280. Condiciones estéticas y paisajísticas de las construcciones. Las edificaciones deberán ser nobles en su construcción y materiales, prohibiéndose aquellos que tengan carácter provisional, salvo en las instalaciones directamente vinculadas al proceso productivo agrícola.

Artículo D.281. Alturas. La altura máxima, en una o dos plantas, será de siete metros. Excepcionalmente, para instalaciones agropecuarias, industriales o de servicios, y debiendo justificarse detalladamente su necesidad, se podrán autorizar mayores alturas, valorando su incidencia y aporte al paisaje.

Artículo D.282. Las edificaciones en las propiedades linderas a las vías de tránsito nacionales, guardarán las distancias establecidas en el art. 20 del Decreto Ley N° 10.382 en la redacción dada por el Decreto Ley N° 14.197 del 17/5/74.

Artículo D.283. Infraestructura y equipamientos. Se requerirá instalaciones de agua, energía eléctrica mediante conexiones a la red pública o producción propia, red de saneamiento interior y caminería de acceso.

Artículo D.284. Publicidad. Se prohíbe expresamente la instalación de cartelería publicitaria en todo el Suelo Rural a excepción de la vinculada al equipamiento público y la que haga referencia a productos del establecimiento en que se instale, debiendo en este último caso, localizarse en las edificaciones de dicho establecimiento y con criterios de protección paisajística.

Artículo D.285. Subdivisiones de tierra - fraccionamientos. De acuerdo con la Ley de Formación de Centros Poblados, en su Artículo 2, se prohibe toda subdivisión de la tierra que cree uno o más predios independientes menores de tres hectáreas cada uno.

Artículo D.286. Caminos. Se prohibe la apertura de nuevos caminos rurales, salvo las obras públicas de interés general y los caminos integrados en proyectos de explotación o transformación agropecuarios, debidamente autorizados por la Intendencia competente.

Artículo D.287. Infraestructura interurbana. Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Artículo D.288. Comisión Especial Permanente de Montevideo Rural. La interpretación de las normas contenidas en el presente capítulo en aspectos más detallados y cualitativos del Área Agrícola, Área Ecológica Significativa y Área de la Costa Oeste, corresponderá a la Comisión Especial Permanente de Montevideo Rural.

Artículo D.289. Área circundante del Complejo Carcelario. Para propiciar el aislamiento y la seguridad del Complejo Carcelario en el predio Padrón N° 43.092, el área circundante del mismo, delimitada por camino Sanguinetti, camino O'Higgins, rambla costanera del río Santa Lucía (proyectada), camino Coronel Escribano Basilio Muñoz y ruta Nacional N° 1 Brigadier General Manuel Oribe, quedará sometida, en lo que respecta al uso del suelo y emplazamiento de edificios, a las condiciones siguientes:

A) Los predios total o parcialmente incluidos en el área delimitada en este artículo podrán ser utilizados para usos agrícolas, forestales o agropecuarios, permitiéndose la construcción de galpones y depósitos para las actividades mencionadas, quedando expresamente prohibida la construcción o implantación de establecimientos comerciales o industriales y a la de viviendas.

B) Los predios con frente a la alineación sureste del camino del Tropero, entre la ruta N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe y la calle de 17 metros y los predios con frente a la alineación suroeste de la calle Oficial de 20 metros, entre el camino del Tropero y la primera calle de 17 metros paralela al noroeste de este último tendrán un retiro de cuarenta metros a contar desde las alineaciones de las vías mencionadas.

Artículo D.290. Régimen de edificación en el área circundante del Complejo Carcelario. Las construcciones existentes en la zona señalada, que posean permiso de construcción autorizado y habilitación final, quedarán sujetas al siguiente régimen:

A) Las edificaciones que tengan un destino diferente a los autorizados por este artículo anterior podrán seguir funcionando en las condiciones en que fueron habilitadas, pero en el futuro no se autorizará ningún tipo de refacción o ampliación de las mismas, salvo aquellas que tengan por objeto la conservación del inmueble y de sus condiciones higiénicas y sanitarias.

B) En las construcciones que no se ajusten en su emplazamiento a los retiros establecidos en el artículo anterior se autorizará, en las viviendas, todas aquellas obras que fueran necesarias para su conservación y las ampliaciones que resulten plenamente justificadas. Cuando en las zonas reglamentadas, existan edificaciones construidas sin autorización y que no cumplan con los destinos y/o retiros establecidos, se admitirá que sean regularizadas, siempre que se ajusten a las disposiciones del artículo anterior.

TÍTULO VII. DE LAS NORMAS DE RÉGIMEN PATRIMONIAL EN SUELO RURAL

Capítulo 17

Artículo D.291. Objeto. El Régimen Patrimonial en relación al Suelo Rural afecta porciones de suelo correspondientes a las cuatro Áreas definidas en la Zonificación Secundaria de esta clase de suelo.

Artículo D.292. Áreas de Preservación del Patrimonio Natural. Se definen según sus características naturales, ecológicas y paisajísticas las siguientes categorías: Área de Paisaje Natural Protegido, Área de Recuperación Ambiental y otras Áreas de Significación Ambiental.

Artículo D.293. Usos permitidos. En todos los casos los usos permitidos en las Áreas de Preservación del Patrimonio Natural deberán orientarse de forma plenamente compatible con los ecosistemas involucrados por dichos usos. En relación a los cursos de los principales arroyos y cañadas, dicha orientación general de usos se referirá a una franja de 25 metros en cada margen de dichos cursos fluviales a partir de la orilla definida en régimen regular de aguas.

Artículo D.294. Usos prohibidos. Dentro de las Zonas con Énfasis en la Preservación definidas en el Artículo D.296 y que forman parte de las Áreas de Preservación del Patrimonio Natural se prohiben todos los usos que impliquen cualquier tipo de transformación o modificación del medio físico y biológico, incluyendo el acervo de especies de fauna y flora nativas, con exclusión de aquellas estrictamente fundadas en motivos científicos de manejo de los sistemas ecológicos naturales a preservar. En particular se prohiben:

- edificación y urbanización de cualquier tipo;
- construcción de obras de infraestructura, excepto aquellas que se consideren imprescindibles a los usos permitidos;
- instalación de cartelería publicitaria;
- introducción de especies exóticas de flora o fauna;
- vertidos de efluentes y residuos sólidos;
- recolección de plantas y animales silvestres;
- sitios de acampada;
- caza o pesca, salvo casos de excepción con fines de conservación e investigación aprobados por las autoridades competentes;
- emisión de ruidos perturbadores del entorno;
- utilización del fuego.

Artículo D.295. Zonificación interior. Las Áreas de Preservación del Patrimonio Natural se subdividen a efectos de su conservación y gestión en las siguientes zonas: Zonas con Énfasis en la Preservación, Zonas con Énfasis en el Uso Público y Zonas de Amortiguación.

Artículo D.296. Zonas con Énfasis en la Preservación. Son las correspondientes a los espacios con mayores valores naturales, ecológicos y paisajísticos. En ellas se limitarán estrictamente las transformaciones del medio en cualquier sentido. Únicamente se permiten las actividades de investigación y de mantenimiento de las características naturales.

Artículo D.297. Zonas con Énfasis en el Uso Público. Se corresponden con los espacios destinados a albergar instalaciones y servicios necesarios para el desarrollo y administración de estas áreas, así como aquellos espacios habilitados para el uso público educativo y recreacional.

Artículo D.298. Zonas para la Amortiguación. Los usos permitidos en estas zonas deberán ser compatibles con el mantenimiento de los atributos naturales, ecológicos y paisajísticos de las áreas a la que sirven de entorno. Se definirán por proximidad geográfica y por cuencas hidrográficas y deberán englobar una superficie adecuada para asegurar su capacidad de amortiguación.

Artículo D.299. Áreas de Paisaje Natural Protegido. Estas áreas se caracterizan por su menor transformación antrópica al presente, y su principal función, por tanto, es servir a la preservación ecológica y la biodiversidad en general. Las Áreas de Paisaje Natural Protegido definidas en este Plan son las siguientes:

- Rincón de Melilla.
- Bañados de Santa Lucía (incluyendo el parque Lecocq).

· Costa oeste desde Santiago Vázquez hasta Punta del Canario (incluyendo el parque Punta Espinillo y el área de la cañada de Pajas Blancas).

Artículo D.300. Áreas de Recuperación Ambiental. Corresponden a paisajes destacados que requieren su recuperación y rehabilitación para seguir a los fines de preservación ecológica y de la biodiversidad. Son susceptibles de mayor utilización recreativa y turística. Las Áreas de Recuperación Ambiental incluidas en el presente Plan son las siguientes:

· Costa Oeste entre Punta del Canario y el Cerro,
· Bañados de Carrasco (incluyendo el arroyo Toledo),
· Arroyo Pantanoso.

Artículo D.301. Otras Áreas de Significación Ambiental. Esta categoría incluye los siguientes ámbitos:

· Isla de las Gaviotas.
· Otros arroyos principales del Departamento.

TÍTULO VIII. DE LOS PROCEDIMIENTOS

Capítulo 18

Artículo D.302. Procedimiento tipo. Los instrumentos de Desarrollo Territorial previstos por el Plan, ya sea de ordenación y planificación, como de gestión y ejecución, que requieran a los efectos de su aplicación, la tramitación de un procedimiento administrativo que por sus características y contenidos no se adecue a los previstos en las normas municipales sobre Procedimientos Administrativos vigentes a la fecha de entrada en vigor del referido Plan, seguirán el siguiente procedimiento tipo:

A) Iniciación: por la Intendencia Municipal, Entidades Públicas con competencia en materia de Ordenamiento Territorial y Urbanística, o a petición de parte interesada.

B) Sustanciación: información, estudio y producción de dictámenes.

Cuando corresponda la intervención de la Comisión Permanente del Plan y del Consejo Consultivo del Plan, sus pronunciamientos tendrán carácter de dictamen técnico y en todos los casos, serán preceptivos.

C) Acto administrativo. Según los casos, el mismo contendrá la decisión sobre el objeto del procedimiento, y en su caso, en carácter de iniciativa el proyecto de Decreto Departamental a remitir a la Junta Departamental.

Artículo D.303. Información Urbanística. La publicidad del presente Plan y de los instrumentos que lo desarrollan, se asegura mediante los siguientes tipos de información urbanística:

Consulta simple sobre la planificación: la Intendencia Municipal deberá asegurar el acceso de toda persona a los documentos constitutivos de los instrumentos de planeamiento, según lo preceptuado en el Capítulo 1 sobre Disposiones Generales del Título Primero. La consulta será gratuita, y en caso de requerirse la obtención de copias de documentos referidos al Plan, la Intendencia Municipal los entregará, en los plazos y con el costo que se establezca por vía reglamentaria.

Consulta vinculante: podrán realizarse consultas, con carácter previo a las solicitudes de permisos y autorizaciones urbanísticas y de edificación, respecto de las características y condiciones a que deba ajustarse la ejecución de un proyecto determinado, de acuerdo a las determinaciones del Plan. Esta consulta se formulará por escrito, y cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse del croquis o anteproyecto conteniendo los elementos necesarios para su correcta comprensión.

El trámite de la consulta vinculante estará sometido a todas las formalidades de las peticiones y decisiones administrativas.

Informes Urbanísticos: podrán solicitarse por escrito informes sobre el contenido del régimen urbanístico aplicable según el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollan y complementan, respecto de cualquier inmueble, área, etcétera, que no estuvieran incluidos en la Etapa de Fórmula A del Procedimiento Administrativo de Permiso de Construcción.

Artículo D.304. Procedimiento de tramitación. La Intendencia Municipal regulará por vía reglamentaria, en el plazo de 120 días, a partir de la entrada en vigencia del presente Plan, los distintos aspectos de la tramitación de las figuras de procedimiento a que refieren los artículos anteriores.

TITULO IX. DE LA DISCIPLINA

Capítulo 19

Artículo D.305. Cuerpo inspectivo de vigilancia territorial. La Intendencia Municipal velará por el cumplimiento de las normas referidas a la zonificación, a los amanzanamientos y fraccionamientos, edificabilidad y uso del suelo, incluidas en el presente decreto, mediante actividades de vigilancia, inspección, la inmediata adopción de medidas de su competencia y la información inmediata de las contravenciones que se detecten ante otras autoridades competentes.

A ese efecto, se organizará un cuerpo inspectivo, cuya integración y funcionamiento reglamentará el Intendente Municipal.

Artículo D.305.1. Los actos, hechos y actuaciones en general sobre el territorio o con directa incidencia territorial, de las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas que contravengan las directrices, determinaciones y normas contenidas en este cuerpo normativo podrán dar lugar a:

1) La adopción por parte de la Intendencia Municipal de las medidas tendientes a la restauración del orden jurídico que haya sido infringido y consecuentemente de la realidad física alterada o modificada.

2) La iniciación de los procedimientos administrativos de suspensión y anulación según los casos cuando existan razones de interés general, debidamente acreditadas que lo justifiquen.

3) La imposición de las sanciones a los responsables por las infracciones constatadas, sin perjuicio de la acción penal que pudiere corresponder.

4) La obligación de resarcimiento de los daños e indemnización de los perjuicios cuando correspondiere a cargo de los responsables.

5) Las infracciones vinculadas con el ordenamiento territorial, la planificación urbanística y su ejecución, podrán ser leves, medianas y graves, según los casos.

Artículo D.306. Las infracciones a las disposiciones en materia de ordenamiento territorial , planificación urbanística y su ejecución, serán sancionadas con las multas establecidas en los apartados siguientes:

1) Omisiones y contravenciones a las disposiciones nacionales y municipales sobre zonificación del suelo y desarrollo territorial.

Amanzanamiento, fraccionamiento o división de tierras en Suelo Rural, por cada lote resultante.

· Leve 25 U.R. (Unidades Reajustables)
· Mediano 175 U.R.
· Grave 350 U.R.

La lesión a valores específicos que protejan las normas municipales será considerada infracción grave.

Amanzanamiento, fraccionamiento y división de tierras con fines de edificación o de ocupación en cualquier forma, sobre terrenos destinados por la Zonificación a equipamientos, infraestructuras y/o espacios libres, por cada lote resultante.

· Leve 25 U.R. (Unidades Reajustables)
· Mediano 175 U.R.
· Grave 350 U.R.

Amanzanamiento, fraccionamiento y división de tierras en Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable, con fines de urbanización, previamente a la aprobación del Programa de Actuación Urbanística respectivo, por cada lote resultante.

· Leve 13 U.R. (Unidades Reajustables)
· Mediano 90 U.R.
· Grave 180 U.R.

Amanzanamiento, fraccionamiento y división de tierras, que sin contradecir la zonificación vigente, se realicen en transgresión de los instrumentos de desarrollo territorial aprobados, por cada lote resultante.

· Leve 13 U.R. (Unidades Reajustables)
· Mediano 90 U.R.
· Grave 180 U.R.

Fraccionamientos y divisiones de tierras en Suelo Urbano, por cada lote resultante.

· Leve 13 U.R. (Unidades Reajustables)
· Mediano 90 U.R.
· Grave 180 U.R.

Amanzanamientos, fraccionamientos y división de tierras, que sin contradecir la zonificación vigente, se realicen sin la pertinente autorización, por cada lote resultante.

5 U.R. (Unidades Reajustables)

2) Falta de adecuación de las obras y construcciones en general a las determinaciones contenidas en los instrumentos de desarrollo territorial.

5 U.R. a máximo legal, según Artículo 17 del Decreto Departamental 21.626

Artículo D.307. Las disposiciones de este título son de aplicación especial a las infracciones cometidas al Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos y normas que lo desarrollan y complementan. En todo caso, regirán supletoriamente las disposiciones del Decreto Departamental N° 21.626. Régimen punitivo municipal.

Artículo 4°. Mantiénense vigentes:

· Decreto Departamental N° 28.004 de 11 de mayo de 1998, Art. 266.1 a 266.14, del Volumen IV que se sustituye, referente a la construcción de Núcleos Básicos Evolutivos.

· Decreto Departamental N° 26.388 de 7 de julio de 1994, Art. 504.21, del Volumen IV que se sustituye, de creación de la Comisión Especial Permanente de la zona de La Comercial.

· Artículo 1 del Decreto Departamental N° 26.348 de 6 de junio de 1994 de creación de la Comisión con el cometido de estudiar la rehabilitación en un área de la Zona 3.

· Decreto Departamental Nº 26.728 de 12 de junio de 1995, Art. D 537.25.22 a 537.25.25, del Volumen IV que se sustituye, referente a Protección de ejemplares de especies vegetales poseedores de valores relevantes.

· Decreto Departamental Nº 26.864 de 5 de octubre de 1995, Art. D 537.25.11 a 537.25.22, del Volumen IV que se sustituye, referente al Régimen de protección de bienes y entornos urbanos de especial valor testimonial y disposiciones complementarias.

· Decreto Departamental Nº 26.690 de 6 de abril de 1995, Art. D 537.25.26 a 537.25.31, del Volumen IV que se sustituye, sobre protección de cercos.

· Decreto Departamental Nº 26.986 de 15 de enero de 1996, Art. D 537.25.40 a 537.25.42, del Volumen IV que se sustituye, referente a la creación, integración y cometidos de la Comisión Especial Permanente de Montevideo Rural.

Asimismo, de conformidad con el Artículo D.235 in fine del cuerpo normativo del Plan Montevideo (Plan de Ordenamiento Territorial) que se aprueba por este Decreto, mantiénense vigentes con sus modificativos y complementarios:

· Decreto Departamental Nº 20.843 de 28 de julio de 1983, Arts. D 356 a D 368, referente a la Ciudad Vieja.

· Decreto Departamental Nº 21.909 de 8 de octubre de 1984, Arts. D 537.1 a D 537.10, referente a Barrio Sur.

· Decreto Departamental Nº 24.577 de 25 de junio de 1990, Arts. D 537.10.1 a D 537.10.18 referentes a Alrededores de la calle Carlos Gardel

· Decreto Departamental Nº 22.872 de 20 de mayo de 1986, Arts. D 537.11 a D 537.25 referentes a Barrio Reus Norte.

· Decreto Departamental Nº 24.546 de 21 de mayo 1990, Arts. D 483.21 a D 483.32 referente a la zona Testimonial Pocitos Viejo.

· Decreto Departamental Nº 24.555 de 18 de junio de 1990, Arts. D 464 a D 473.23 referente al Área Caracterizada de Carrasco y Punta Gorda.

· Decreto Departamental 25.289 de 11 de noviembre de 1991, Arts. D 494 a D 504 referente a la zona del Prado.

Artículo 5º. Deróganse todas las normas que se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Artículo 6º. Facúltase al Intendente Municipal a adecuar en concordancia con el articulado del Digesto Municipal la numeración de las disposiciones que pasan a integrar el Libro III "Del Urbanismo" Parte Legislativa, del Volumen IV de dicho cuerpo normativo, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 3º del presente Decreto.

Artículo 7º. **Ensanches.** La Intendencia procederá a revisar las afectaciones vigentes de ensanche y ochavas, y preparar una Norma Complementaria sobre la base del Plan y de las directrices sobre jerarquización vial y circulación. Mientras no se apruebe dicha Norma Complementaria, mantendrán su vigencia las disposiciones contenidas en los Art. D 221 a D 227.

Artículo 8º. A los efectos de estudiar la situación de los asentamientos en el suelo rural no inundable, la Intendencia Municipal de Montevideo remitirá a la Junta Departamental de Montevideo en el más breve plazo, un listado que contenga los padrones ocupados por los asentamientos con más de 6 meses de antigüedad a la fecha de aprobación de este Plan, previo estudio de factibilidad urbanística que determinará en que circunscripción territorial quedarán ubicados definitivamente dichos padrones.

Artículo 9º. Comuníquese.

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO, A DIEZ DE SETIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.

EC. MANUEL NUÑEZ Secretario General
ARTIGAS MELGAREJO Presidente

SECRETARIA GENERAL
RES. 3711/98
1001
037171-97
JCC

Montevideo, 16 de setiembre de 1998.

VISTO: el Decreto No 28.242 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 10 de setiembre de 1998 y recibido por este Ejecutivo el día 16 del mismo mes y año, por el cual, de conformidad con la Resolución No 4943/97, de 16/XII/97, se aprueba el «Plan Montevideo» (Plan de Ordenamiento Territorial, 1998-2005), contenido en las disposiciones del presente Decreto, así como la correspondiente cartografía. señalándose que la fundamentación y exposición de motivos quedan expresados en las Memorias Informativa, de Ordenamiento, Normativa, de Gestión y Seguimiento y de Participación del Plan de Ordenamiento Territorial; se dispone que luego de la promulgación del presente Decreto, se autenticarán dos ejemplares del mismo y de las Memorias que lo fundamentan, uno de los cuales quedará en custodia de la Junta Departamental y el otro en esta Intendencia Municipal para su consulta por cualquier interesado, instrumentándose por parte de esta Comuna su publicación en el Diario Oficial y la expedición y edición de copias para su más fácil consulta por el público; se sustituye parcialmente el texto del Libro III «Del Urbanismo» Parte Legislativa, del Volumen IV «Urbanismo" del Digesto Municipal, por las disposiciones que se indican; se mantienen en vigencia los Decretos Departamentales 28.004, de 11/5/98, Art. 266.1 a 266.14, del Volumen IV que se sustituye, referente a la construcción de Núcleos Básicos Evolutivos, Decreto Departamental No 26.388, de 7/7/94, Art. 504.21 del Volumen IV que se sustituye, de creación de la Comisión Especial Permanente de zona de La Comercial, Artículo 1 del Decreto Departamental No 26.348, de 6/6/94 de creación de la Comisión con el cometido de estudiar la rehabilitación en un área de la Zona 3, Decreto Departamental No 26.728, de 12/6/95, Art. D. 537.25.22 a 537.25.25, del Volumen IV que se sustituye, referente a Protección de ejemplares de especies vegetales poseedores de valores relevantes, Decreto Departamental No 26.864, de 5/X/95, Art. D. 537.25.11 a 537.25.22, del Volumen IV que se sustituye, referentes al Régimen de protección de bienes y entornos urbanos de especial valor testimonial y disposiciones complementarias, Decreto Departamental No 26.690, de 6/4/95, Art. D. 537.25.26 a 537.25.31, del Volumen IV que se sustituye, sobre protección de cercos, Decreto Departamental No 26.986, de 15/1/96, Art. D.-537.25.40 a 537.25.42, del Volumen IV que se sustituye, referente a la creación, integración y cometidos de la Comisión Especial Permanente de Montevideo Rural, asimismo, de conformidad con el Art. D. 235 in fine del cuerpo normativo del Plan Montevideo (Plan de Ordenamiento Territorial) que se aprueba por este Decreto, se mantienen vigentes con sus modificativos y complementarios: Decreto Departamental Nº 20.843, de 28/7/83, Arts. D. 356 a D. 368, referente a la Ciudad Vieja, Decreto Departamental Nº 21.909, de 8/X/84, Arts. D. 537.1 a D. 537.10, referente a Barrio Sur, Decreto Departamental Nº 24.577, de 25/6/90, Arts. D. 537.10.1 a D. 537.10.18, referentes a Alrededores de la calle Carlos Gardel, Decreto Departamental Nº 22.872, de 20/5/86, Arts. D. 537.11 a D. 537.25 referentes a Barrio Reus Norte, Decreto Departamental Nº 24.546, de 21/5/90, Arts. D. 483.21 a D. 483.32 referentes a la zona Testimonial Pocitos Viejo, Decreto Departamental Nº 24.555, de 18/6/90, Arts. D. 464 a D. 473.23 referentes al Área Caracterizada de Carrasco y Punta Gorda, Decreto Departamental Nº 25.289, de 11/11/91, Arts D. 494 a D. 504, referentes a la zona del Prado; se derogan todas las normas que se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto; se faculta a esta Intendencia Municipal a adecuar en concordancia con el articulado del Digesto Municipal la numeración de las disposiciones que pasan a integrar el Libro III «Del Urbanismo» Parte Legislativa, del Volumen IV «Urbanismo» de acuerdo a lo establecido en el Artículo 3o. del presente Decreto; se establece que esta Comuna procederá a revisar las afectaciones vigentes de ensanche y ochavas y preparar una Norma Complementaria sobre la base del Plan y de las directrices sobre jerarquización vial y circulación y mientras no se apruebe dicha Norma Complementaria se mantendrán en vigencia las disposiciones contenidas en los Arts. D. 221 a D. 227 y a los efectos de estudiar la situación de los asentamientos en el suelo rural no inundable, esta Comuna remitirá al Deliberativo Departamental en el más breve plazo, un listado que contenga los padrones ocupados por los asentamientos con más de 6 meses de antigüedad a la fecha de aprobación de este Plan, previo estudio de factibilidad urbanística que determinará en que circunscripción territorial quedarán ubicados definitivamente dichos padrones;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE MONTEVIDEO
RESUELVE:

Promúlgase; publíquese, comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, a todos los Departamentos, a las Divisiones Jurídica y Espacios Públicos y Edificaciones, a la Contaduría General, a los Servicios de Relaciones Públicas y Comunicaciones, de Escribanía y de Catastro y Avalúo, al Centro de Información Jurídica y a la Biblioteca de Jurídica, al Instituto de Estudios Municipales y pase por su orden, al Sector Despacho -para su desglose e incorporación al Registro correspondiente- y a la Unidad Central de Planificación Municipal a sus efectos.

ARQ. MARIANO ARANA
Intendente Municipal

DRA. MARIA JULIA MUÑOZ
Secretaria General

INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO EL SISTEMA DE INFORMACION TERRITORIAL CATASTRAL

Ing. Agrim. Martha Siniacoff

En estos dos últimos años, el Servicio de Catastro y Avalúo de la Intendencia Municipal de Montevideo ha diseñado e implementado el Sistema de Información Territorial Catastral y es por ello que en estos momentos, cuando las utilidades que brinda se encuentran operativas, se entiende pertinente a través de este artículo detallar su estructura, sus funcionalidades y por sobre todas las cosas la potencialidad que genera su propia existencia.

En toda Oficina pública de gestión territorial y fundamentalmente para el proceso de toma de decisiones se necesitan mapas donde visualizar espacialmente distintos fenómenos, los que se constituyen en herramientas de diagnóstico indispensables a la hora de evaluar impactos al simular una "Ciudad Proyectada" sobre la ciudad real, física, económica y socialmente consolidada
Los tiempos actuales hacen imprescindible contar con esa información básica en el menor tiempo posible, por eso, la Intendencia Municipal de Montevideo le ha prestado al desarrollo de un sistema gráfico "inteligente" la prioridad que merece.

La informatización de Servicio de Catastro y Avalúo se ha culminado en un tiempo bastante reducido si se tiene en cuenta los grandes volúmenes de datos que se procesan considerando que se cuenta con información inmobiliaria actualizada para todas las parcelas urbanas y rurales del Departamento de Montevideo.

La filosofía de la implantación del Sistema se basó en que debía constituirse en una estructura abierta, en la cual el Servicio mencionado no fuera el usuario exclusivo de la información contenida, cada paso en su desarrollo debió sopesarse de forma tal que se consideraran opiniones e intereses de otras Oficinas partícipes en la gestión del territorio y en el mantenimiento de la información.

Para el desarrollo del mismo se hizo énfasis en el intercambio con la Dirección Nacional de Catastro, con la cual se ha suscrito un convenio a efectos de unificar datos y criterios.

OBJETIVOS DEL SISTEMA

Los Catastros Inmobiliarios, considerados un inventario organizado y actualizado de los bienes inmuebles, constituyen un sistema al que, la integración de la modelización de la componente territorial, extraída de la cartografía y la consideración del mundo real, integrado por los objetos y fenómenos asociados a una parcela, lo elevan a la categoría de Sistema de Información Catastral.

Con este concepto, el Proyecto se desarrolló con los siguientes objetivos básicos:

* recoger, validar, integrar y gestionar la información resultante de los procesos de revisión realizados.

* establecer un sistema de controles de calidad para los procesos de captura y de paso a soporte informático de las revisiones en curso y de las que se realizarán en un futuro.

* dotar a las distintas Oficinas de un conjunto de aplicaciones que den coherencia a la tarea de gestión. El Sistema por tanto debía ser capaz de soportar grandes volúmenes de información atendiendo desde su génesis a los procesos de intercambio con actores públicos y privados.

* garantizar, a través de la adecuada elección de herramientas de software y hardware la relación entre la información gráfica y literal, para dar respuesta a requerimientos múltiples en el menor tiempo posible.

VENTAJAS DE LA CARTOGRAFIA CATASTRAL INFORMATIZADA

Es incuestionable el valor que adquiere una cartografía precisa y actualizada como soporte sobre la cual se referencian todos y cada uno de los elementos catastrales.

Si a lo anterior se le agrega la posibilidad de almacenar en medios magnéticos el contenido que se ha delineado sobre una hoja cartográfica, guardando la geometría de los datos catastrales, la utilidad de la herramienta se potencia ya que:

* Es posible realizar modificaciones y actualizaciones sin tachaduras ni borrados.

* Se aprovechan todas las utilidades de las herramientas de software para efectuar mediciones (longitudes, áreas, volúmenes) y para estandarizar rótulos e incluir símbolos.

* Se evita el almacenamiento masivo de planos en formato papel con la consiguiente degradación de los mismos a consecuencia del tiempo.

* Se maximiza el espacio físico disponible.

* Es posible obtener tantas copias en papel como se desee evitando el deterioro del soporte en el proceso de reproducción.

* La información cartográfica almacenada en medios magnéticos no contiene explícitamente el concepto de escala, sin embargo en las impresiones ésta es modificable a voluntad.

* Si se ha considerado una adecuada estructuración, codificación y validación de la información cartográfica en el proceso de captura de datos *(numerización)*, es posible separar la información en capas diferentes y homogéneas.

* las herramientas de software permiten modificar el color, simbología y el tamaño de los elementos cartografiables.

Las prestaciones citadas se han potenciado al incluirse el concepto de *Sistema de Información Geográfica (S.I.G.)*, resultante de añadir a las bases de datos cartográficas catastrales los atributos y características literales de los predios almacenados en en las bases de datos alfanuméricas.

La eficacia de este Sistema aumenta con la capacidad de un elemento para relacionarse con los restantes de su entorno *(topología)*

INFORMACION DEL SISTEMA

En base a lo anterior se consideraron dos tipos de datos diferenciados:

* los ***datos cartográficos*** que recogen la componente espacial y gráfica de las parcelas, en definitiva, planos base para cada uno de los predios los cuales se encuentran en medios magnéticos.

* las ***bases de datos*** que recogen la información literal de las características de los inmuebles. Se cuenta en las mismas con más de cuarenta variables procesadas y actualizadas en cuanto a identificación catastral, características de forma, área y organización, la tipología edilicia y sus atributos de caracterización, destino y valor. Se posee además la infraestructura de servicios instalada: agua potable, energía eléctrica, pavimento y vereda.

El vínculo de ambos datos (literales y gráficos) permite realizar mapas desde un computador personal en un tiempo reducido, con la posibilidad de visualizar como se distribuyen espacialmente en la Ciudad cualquiera de los elementos descriptos.

Con esta implementación es válido señalar las siguientes posibilidades:

* mostrar en pantalla e imprimir (señalizando con colores, rayados, etc) predios que cumplan determinadas condiciones literales, espaciales, geométricas ó mezcla de ambas (predios de más de 500 m.c., baldíos y del Estado, etc)

* identificar e imprimir las características literales de los inmuebles que se visualizan en pantalla.

* con auxilio de la topología relacionar parcelas adyacentes.

* ubicar espacialmente predios a través del ingreso por teclado de su número de padrón.

Con este Sistema, el Catastro se constituye en el más detallado y fiable registro para toda operación directa ó indirectamente vinculada al territorio, su economía y titularidad jurídica.

Su información constituye la mejor garantía sobre la existencia de bienes inmuebles y sus características, haciendo posible su localización inequívoca en el territorio, proporcionando así una mayor transparencia al mercado inmobiliario y constituyéndose en una herramienta invalorable para el diagnóstico que, sobre los mismos deba realizar un planificador, para territorializar sus proyectos y propuestas en el proceso de toma de decisiones.

Como ejemplo se incluye a continuación una salida gráfica que corresponde a los valores unitarios en dólares americanos para los predios comprendidos en el entorno del Arroyo Miguelete. La lámina constituye uno de los tantos insumos entregados con esta tecnología a los talleres de proyecto urbano del II Seminario Montevideo.



EL SISTEMA DESCRIPTO HA SIDO DESARROLLADO POR LOS SIGUIENTES PROFESIONALES INGENIEROS AGRIMENSORES:

FABIAN BARBATO - implementación del S.I.G. y auditoría de control y depuración de errores.

RICARDO MARTINEZ Y FEDERICO SEVERI - definición de normas de digitalización parcelaria urbana y rural y control de la actualización de los planos base.

MARTHA SINIACOFF - manejo de bases de datos alfanuméricas y control de actualización de información.

RICARDO ZUNINO - control de estudiantes en el proceso de digitalización y actualización.

SOBRE "LA VARA DE MEDIR"

En mi estudio, obsequiado en el Congreso de Agrimensores de Punta del Este (20-21 y 22 de setiembre de 1995) y segunda edición (25/X/95), explico la respuesta que me dió el Dr. Juan A. Apolant, acerca de la existencia de dos varas de distintas medidas: Castellanas de 0m8359 y Nacional de 0m859.

En dichas fechas no hallé el documento original, lo que suplí reproduciendo lo que dice el propio Dr. Apolant en su libro: "Génesis de la Familia Uruguaya", 2da. Edición.

Dichas reproducciones, figuran en mis publicaciones: 1ª Edición de pág. 32 a 34 vta. Y en la 2da. Edición de pág. 42 a 46 vta.

Recientemente he hallado entre mis infolios, esa importante investigación, de valor histórico del Dr. Apolant; que demarca en forma precisa la existencia de dos períodos para la aplicación de la vara utilizada.

Considero y espero que los colegas, puedan, al estudiarlo adecuadamente, pues el tema "con dificultades", clarificar conceptos sobre un importante tema.

Les recuerdo, que el Maestro Agrim. Carlos Burmester, recomendó a los colegas estudiar lo concerniente a medidas, por ser temas de dominio en sus dictámenes (pág. 32, 1ra. Ed. y 2da. Ed.).

El Original lo entregaré para su mejor custodia a la Biblioteca Nacional, y como mi modesto homenaje por sus Obras y Enseñanzas del modo de investigar.

Montevideo, 6 de Abril de 1999

Juan Pedro Jaureche Solari
Ing. Civil y Agrimensor
Reg. Nº 89 - Mat Nº 89
(Jubilado)

ACTA DEL CABILDO del 2-7-1791 [A.G.N.-A.G.A.;Lº 14, fs. 57/58; y Revista del A.G.A.;Vol.XVII, págs.409/411]

El regidor Fiel Ejecutor MIGUEL OTERMIN expuso "que hacía entrega a beneficio de la ciudad de las medidas, pesos y demás que ha costeado de su bolsillo, pidiendo se relacionen y son los siguientes:

una romana nueva que llega hasta 14 arrobas y 15 libras, con un pilón;
una cruz,con 2 platos de cobre y un marco de 2 libras completo;
un marco con una libra y 12 onzas;
una vara con un cajón nuevo;
una medida de madera de 5 frascos,para los aguateros;
dos medidas de lata nuevas para bebidas de pulpería, de medio frasco y de un quartill
dos marcas M, nuevas;
una usada Mon;
una quartilla de medir trigo, nueva."

ACTA DEL CABILDO del 4-2-1795 [ibid.Lº 14, fs. 242/43; y Revista id.; Vol. XVIII, págs.247/48]

".. se acordó .. se escriba por este ayuntamiento al Ilustre Cabildo de la capital Buenos Aires, instando se franqué [sic] al sujeto que éste halle por conveniente, el padrón de la vara para medir efectos de Castilla y que por aquél se haga otro igual para esta ciudad, que se construirá de bronce, a efecto de arreglar la vara de aquí con la de aquella capital, y que así se evite la desigualdad que en su tamaño se advierte".

idem del 17-3-1795 [ibid., fs. 254v/255v; y págs. 259/60]

".. fue acordado que, mediante a hallarse aquí el padrón que. en virtud del acta de 4 de febrero último se encargó a Bs.Aires para por él arreglar la vara de medir géneros de Castilla de esta ciudad con la de la Capital, se pase al Sr.Gobernador el correspondiente oficio, noticiándole de la determinación de este Cabildo, para que Su Señoría, en caso de no encontrar reparo,se sirva mandar se ejecute lo acordado por este ayuntamiento".

---o---

En el Acuerdo del Cabildo del 26-10-1779 [A.G.N.-A.G.A.;Lº 12, fs. 163v/164; y Revista del A.G.N; Vol. XVI, págs.184/85] se resolvió deslindar las tierr de Ejidos, Dehesas y Propios, lo que fue hecho según Acta del Cabildo del 25-11-1779 [ibid.,fs. 175/176v.; y págs. 203,205,respectivamente]. En esta última acta se lee:

".. y fijando desde él [mojón principal de piedras nativas en la fuente de Canarias] la aguja, se siguió a medir las varas provinciales por cuarda que se tiró, encontrándose de distancia al Sur 13 grados Leste corregido, 1.474 varas provinciales..".

---o---

./.

(-1-)

ACTA DEL CABILDO del 30-1-1829 [Revista del Archivo General Administrativo; Tº 15, págs. 307/310]

Se da a conocer y se transcribe el decreto emitido en Canelones el 28-1-1829 que dispone, de acuerdo con lo dispuesto por la ley, sancionada el 26 de aquel mes, que los Cabildos de Montevideo y Colonia entreguen a partir del 1-3-1829 la recaudación de todas sus rentas al Ministerior de Hacienda.

El artº 2º de ese decreto dispone: "Ambas Corporaciones pasarán a dicho ministerio un inventario de los enseres, útiles y muebles que estén bajo su custodia."

ACTA DEL CABILDO DEL 20-8-1829 [ibid., págs. 319/321]

Se transcribe una consulta del Cabildo al Ministro Secretario del Gobierno sobre algunos puntos, "antes de disolverse el Cabildo", y entre ellos: "a quien ha de entregar el Cabildo los archivos y útiles que están a su cargo".

ACTA DEL CABILDO del 21-8-1829 [ibid.,págs.321/25]

Se transcribe la contestación del Ministro Secretario al Cabildo, que dice, entre otras disposiciones: "3º: Que la entrega del archivo y útiles del ayuntamiento se verifique,bajo el inventario correspondiente, al archivero general D.Pedro María Taveiro".

---o---

Es absolutamente necesario, para poder juzgar de donde provino el error (pues así lo consideramos) del metraje de 85,9 cms. de la "vara nacional", examinar el "patrón auténtico de la vara nacional que sirve desde el año 1799 a la Oficina de Contraste, anexa primitivamente al Cabildo de M'deo. [?], actualmente [1862 ó 1893] al departamento de policía de la Capital" [Carlos Burmester "Agrimensura Legal", pág.35].

Si esa "vara patrón" es de bronce, entonces la diferencia para con la vara castellana se debe a la reproducción [ciega] de la vara patrón de Bs.Aires; si no es de bronce, entonces el error correrá por cuenta de Miguel Otermín quien hizo hacerla por su propia cuenta en 1791.

Juan Alejandro Apolant
Pedro F.Berro 684 - M'deo.
Tel. 70-37-76

Original en rojo

INTENDENCIA MUNICIPAL DE CANELONES ORDENANZA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Resolución 4.552/998

Cúmplase el Decreto 87/998, por el cual se adecúa la Ordenanza de Propiedad Horizontal. (2.867*R)

Canelones, 9 de setiembre de 1998.-

Decreto 87/998

VISTO: las presentes actuaciones remitidas por la Intendencia Municipal, ante inquietud planteada en el sentido de adecuar la actual Ordenanza de Propiedad Horizontal, a efectos de diligenciar con mayor fluidez los programas que se tramiten por este régimen;

I) que la Ordenanza existente de P H no se ajusta a las necesidades y características actuales en lo que a producción y tramitación de expedientes se refiere;

II) que por parte de la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo se designa una Comisión Técnica para su estudio, la cual considera oportuno modificar los Arts.: 4to., 5to., 7mo. y 12do.;

CONSIDERANDO: que en el tratamiento del tema surgieron inquietudes, por lo que se solicitó mayor información a la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo;

ATENTO: a lo establecido en el Art. 273 de la Constitución de la República y Art. 19, Nral. 12 de la Ley Orgánica Municipal N° 9.515, al informe de la Comisión Permanente N° 5 que antecede, la Junta Departamental en Sesión de la fecha.

DECRETA:

Artículo 1°.- Modifícanse los Arts. 4to., 5to., 7mo., y 12do. del Decreto 569 de fecha 22.02.73 de esta Junta Departamental, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Artículo 4°.- Las viviendas que se construyan dentro de los edificios nuevos, unidades independientes para ser enajenadas de acuerdo a la Ley deberán tener una superficie edificada mínima de 32 m.c. (treinta y dos metros cuadrados), acorde con lo establecido por la Ley Nacional de Vivienda (Ley 13728 y Ley 16237) en su Artículo 18. Esta superficie será comprendida entre los ejes de los muros perimetrales de la vivienda. Las dimensiones de los ambientes de las viviendas deberán ajustarse a lo que establece la Ordenanza.

En los casos de incorporación de edificios existentes construídos antes de la vigencia de la presente Ordenanza, la superficie mínima de cada unidad será sometida al estudio y aprobación previa de las Oficinas Técnicas.

Artículo 5to.- Cuando por índole del edificio se proyecte la construcción de garajes o cocheras deberá destinarse para estacionamiento de cada vehículo, una superficie mínima de 2,50 mts. por 5,50 mts. con fácil acceso por medio de espacios de circulación que serán de un mínimo libre de 7 mts. (siete metros) cuando el establecimiento de los vehículos sea perpendicular a dicha calle y de 4 mts. o 5,40 mts. con carácter mínimo cuando los establecimientos estén dispuestos con ángulos de 60 y 45 grados respectivamente con relación a la calle de circulación que le da acceso. Se admitirá que los garajes constituyan bienes de propiedad individual, permitiéndose su enajenación independientemente de los adquirentes de las unidades de la Propiedad Horizontal.

Artículo 7°.- Los entrepisos y techados de esta clase de edificios deberán construirse con material incombustible. Los edificios que tengan más de tres pisos deberán tener obligatoriamente, estructura de material incombustible.

Los diversos departamentos de cada piso deberán aislarse con muros divisorios de 0,20 mts. de espesor mínimo o por tabiques dobles que formen en conjunto un espesor igual.

Los entrepisos deberán estar construídos con bovedillas, losas huecas u otros sistemas similares o con losas simples de cemento armado; se dispondrá en todos los casos de una capa de material antisonoro para asegurar su aislamiento acústico. En los edificios a incorporarse a la Ley N° 10751, los muros divisorios que separen baños y/o cocinas de dos unidades pueden tener un espesor mínimo de 0,15 mts., si dichos locales tienen sus muros revestidos con azulejos vidriados hasta la altura de 1,80 mts. los baños y 1,50 mts. las cocinas.

Artículo 12do.- Apartado A: En el interior de un departamento o piso independiente sólo se podrán emplazar las cañerías o artefactos sanitarios propios del departamento o piso. Las cañerías horizontales, verticales o accesorios de uso común podrán ubicarse solamente por locales, o bienes de propiedad común. El mismo criterio se seguirá con los puntos de acceso a dichas cañerías. Tanto las cañerías de desagüe como las de distribución de agua, podrán ir por dentro de muros divisorios de los departamentos.

Apartado B: Los tanques y equipos de bombeo, depósitos de reserva, cañerías de bombeo y principal de distribución irán colocadas en locales de propiedad común. La Capacidad de tanques o depósitos de agua será de 150 litros por dormitorio, con un mínimo de 300 litros por apartamento. Cuando la capacidad de los tanques fuera superior a 1.000 litros deberá estar dividido en dos partes iguales por parte de un tabique interior, en tal forma que pueda practicarse la limpieza de un compartimiento, mientras se utiliza la reserva del otro depósito. Los depósitos tendrán tapa de cierre hermético, situada en el tercio inferior de su altura que permita el acceso al interior para su limpieza. Llevará en su parte superior y cerca del dispositivo de alimentación una tapa de 0,20 x 0,20. La ventilación se asegurará por medio de un caño de 0,025 de diámetro ubicado en la parte superior curvado hacia abajo y protegida de su base por tela metálica.

Apartado C: Los tanques de bombeo podrán ubicarse en un sótano o subsuelo del edificio en lugar de propiedad común, distanciado de la medianera como mínimo un metro y deberán ser totalmente inspeccionados desde su interior.

Apartado D: En los casos en que no exista red de saneamiento frente al edificio que se pretenda enajenar de acuerdo a la Ley N° 10751 deberán proyectarse un pozo negro por cada vivienda aislada. En caso de viviendas colectivas deberá proyectarse una cámara séptica y pozo negro impermeable, que estarán de acuerdo al número de viviendas, no pudiendo ser en ningún caso menor a 5 metros cúbicos útiles.

Artículo 2°.- Regístrese, comuníquese, etc.

Aprobado por 27 votos en 27.-

MAXIMO GONZALEZ, Presidente - Dra. DANIELLA OLIVAR, Secretaria General

Resolución 4.552

Canelones, Octubre 13 de 1998.-

VISTO: el Decreto N° 87 de la Junta Departamental de Canelones, de fecha 9 de setiembre de 1998:

RESULTANDO: que el mismo está relacionado con modificación a los Artículos 4to., 5to. y 7mo. y 12do. de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, cuya redacción original fue dada en el Art. 76 del Dto. 569/73 del Organo Legislativo Comunal y consolidada en el Dto. 578 de 22/2/1973, publicado en el Diario Oficial N° 19010 de 4/4/73:

CONSIDERANDO: que la iniciativa de ajustar la Ordenanza de Propiedad Horizontal tiene su fundamento en las necesidades y características actuales, conforme al avance del tejido urbanístico en el Departamento y de la tecnología;

ATENTO: a lo expuesto, y a lo previsto en el Art. 275, Nral. 2do. de la Constitución de la República.

EL DIRECTOR GENERAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO POR DELEGACION DEL INTENDENTE MUNICIPAL DE ACUERDO CON LA RESOLUCION N° 1159 DE FECHA 11.5.1998.

RESUELVE:

1° DISPONER el CUMPLASE y por División Despachos y Acuerdos, incorpórese al Registro de Resoluciones, comuníquese a la Junta Departamental, circúlese a todas las Dependencias Municipales. Pase a la Unidad de Prensa y Publicidad para su más amplia difusión.

2° Diligenciado; pase a la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo a todos los efectos (FDO)

Arqto. GUILLERMO VOLPI, Dir. Gral. de Arquitectura y Urbanismo - Dra. MARIANELLA MEDINA, Secretaria General

Recibido por D.O. el 24 de Diciembre de 1998

DESBORDAMIENTO DEL NÚMERO DE SEMANA GPS

Ing.Agrim. Roberto Pérez Rodino
rodino@fing.edu.uy

Para los usuarios del Sistema de Posicionamiento Global, valdría la vieja afirmación: "si no te gusta la sopa, entonces toma dos platos". De hecho, además del problema del año 2000, también conocido bajo el nombre de "Y2K event", muchos estaremos obligados a resolver, y con anterioridad, el "GPS week number rollover".

Este ultimo evento ocurrirá entre las 23h 59' 59" del día 21 de agosto y las 0h 0' 0" del día 22 de agosto de 1999, es decir dentro de apenas unos cuatro meses.

Para comprenderlo mejor, indiquemos que el GPS constituye un sistema de posicionamiento en tiempo real que emplea una constelación de 24 satélites, gracias a los cuales resulta posible obtener la posición del receptor en cualquier lugar de la Tierra realizando una trilateración, es decir midiendo la distancia entre el receptor y por lo menos 4 satélites en forma simultanea. Obviamente esta medición es dinámica desde el momento que los satélites están en movimiento (y además el receptor podría llegar a estarlo). En virtud de ello, el tiempo constituye un parámetro fundamental.

De hecho, en tanto que la distancia es calculada tras la multiplicación, por la velocidad de la luz del tiempo que tarda en llegar una onda desde el satélite hasta el receptor, resulta estrictamente fundamental mantener una altísima resolución para medir el tiempo (puesto que un error de apenas un milisegundo en dicha medición generaría un error de 300 Km. en la distancia medida)

Ahora bien, el tiempo GPS comenzó a medirse desde la hora 0 del día 6 de enero de 1980, y se expresa en numero de semana + numero de segundos de la semana en curso. Por ejemplo para la fecha del 15-3-1999 a la hora 11:00 tiempo universal (UT); el tiempo GPS se mediría como semana 1001 + 126000 segundos.

En teoría esto no debería generar ningún inconveniente, pero el problema se genera en como se envía esta información desde el satélite hacia el receptor (usuario). Este dato llega a través del mensaje binario dentro del cual están reservados 8 bits para él numero de semana GPS, por lo que el máximo valor posible será el 1023. El día 21 de agosto se llegaría a las 23h 59' 59" al fin de la semana 1023, al segundo siguiente, la semana GPS 1024, sería actualizada en el mensaje al valor 0, siendo interpretado como el primer segundo del día 6 de enero de 1980.

En virtud de ello, muchos receptores tendrían problemas en su posicionamiento, y además para aquellos usuarios que realizan mediciones GPS en modo diferencial, a post-proceso o tiempo real, para utilidades como GIS, topografía. Geodesia, etc., también los software de procesamiento podrían tener dificultades, dependiendo de sí estas versiones están actualizadas a estos efectos o no.

Las posibilidades dependiendo de la marca y el modelo de receptor, son tres: a) que no se puedan usar mas en el futuro, b) que se pueda realizar una actualización del firmeware, y/o software de procesamiento; c) que no le afecte el evento.

Afortunadamente en las páginas WEB de los distintos fabricantes de GPS, existe información de los pasos a seguir para solucionar, si es posible el problema en cada equipo o software, etc. En general esta información para el tema WNRO-GPS está junto a la información y soluciones para el problema del GPS-Y2K.

Algunas direcciones de las marcas mas conocidas en Uruguay y que tienen información son: www.trimble.com ; www.ashtech.com ; www.leica-gps.com ; www.garmin.com (la información de los receptores Magellan esta en www.ashtech.com). Buscando por Alta Vista con palabras claves **GPS Week** se encontraron 160 sucesos.

S.V.R.A.S

SISTEMA VERTICAL DE REFERENCIA PARA AMÉRICA DEL SUR

Ing.Fabián D.Barbato (*)

Abstract

En el marco de la ***Scientific Assembly of I.A.G.*** *(1997),en Rio de Janeiro,se conformó el* ***Grupo de Trabajo III*** *(Working Group III)dentro del Proyecto* ***SIRGAS****, encargado de los estudios teóricos y prácticos referentes a la Determinación del* ***Datum Vertical*** *para América del Sur.*

Este tema es objeto de especial interés en la Geodesia actual,en particular por la importancia que representa poder obtener alturas a partir de mediciones ***G.P.S.*** *donde la determinación de las ondulaciones geoidales* ***(N)****,permiten reducir las alturas elipsoidales* ***(h)*** *al* ***geoide.***

El grupo está conformado por técnicos y científicos de Argentina, Brasil, Colombia, Chile, Uruguay, Venezuela, Alemania(D.G.F.I.-Munich) y USA (N.A.S.A.-J.P.L.) vinculados a la Geodesia y el estudio del Geoide.

Este documento es la síntesis teórica y conceptual lograda en la reunión científica realizada en Santiago de Chile (1998), habiendo sido encargados de la redacción final del documento, Hermann Drewes(ALE) y Marlene Sanchez (COL), y tiene carácter de recomendación científica para todos los países de América del Sur,estando prevista la próxima reunión científica del grupo en julio de 1999, durante la XXIII ASSEMBLY of I.U.G.G.,University of Birmingham, Inglaterra.

En el marco de la próxima reunión del grupo,se determinarán las actividades geodésicas para cada país, tendientes a la determinación del SISTEMA VERTICAL DE REFERENCIA PARA AMERICA DEL SUR ***(SVRAS)***

Fabián D.Barbato

La reciente determinación del dátum SIRGAS (Sistema de Referencia Geocéntrico para América del Sur), garantiza la solución de las discrepancias existentes entre los diferentes marcos geodésicos nacionales. Su principal ventaja radica en que se constituye en una plataforma común de referencia horizontal. Sin embargo, la disparidad persiste al comparar la posición vertical entre países vecinos. Esta circunstancia obliga que, al mantenimiento de SIRGAS, sea adicionada la definición de un sistema vertical que satisfaga no sólo las demandas de la representación cartográfica, sino también las exigencias del control geodésico actual y la homogeneización de este tipo de información a nivel internacional. Este nuevo sistema debe obedecer a una combinación consistente de las alturas niveladas establecidas, los datos de gravedad registrados y las alturas elipsoidales obtenidas mediante los levantamientos GPS, sin descuidar la normalización que un modelo geoidal gravimétrico les impone. Su determinación considera cuatro aspectos fundamentales: Definición del tipo de alturas que conforman su estructura, determinación del nivel básico al que están referidas dichas alturas, materialización de éstas mediante la realización de un marco de referencia y, finalmente, su cambio a través del tiempo.

Considerando lo expuesto y, dentro del contexto de la Resolución No. 4 del Grupo de Trabajo III de SIRGAS, en este documento se hace una exposición de los conceptos físicos y geométricos involucrados en la definición de alturas, su plataforma de referencia y la solución más conveniente para cualificar el marco geodésico vigente en América del Sur.

I. Tipos de alturas

La altura de un punto sobre la superficie terrestre es la distancia existente, sobre la línea vertical, entre éste y una superficie de referencia (dátum vertical). Su determinación se realiza mediante un procedimien-

(*) **Fabián Barbato**, es integrante del Grupo de Trabajo III SIRGAS y miembro de la International Association of Geodesy (IAG).
Profesor Adjunto (Tit.) del Instituto de Agrimensura-(F.I. / U.R.)
Posgraduado y estudiante Ph.D. en el Royal Institute of Technology (K.T.H.)-Division of Geoinformatics & Geodesy (ALV) Stockholm-Sweden.

to conocido como nivelación, el cual, a su vez, puede ser barométrico, trigonométrico, geométrico o espacial. Sin embargo, debido a la influencia del campo de gravedad terrestre en el proceso de medición, los resultados obtenidos deben ser cualificados involucrando correcciones gravimétricas.

En el proceso convencional de determinación de alturas, el telescopio del instrumento es tangente a la superficie equipotencial local y la línea de la plomada coincide con el vector de la fuerza de gravedad, el cual es perpendicular a aquellas superficies. De aqui, las diferencias de nivel calculadas no solo reflejan las variaciones topográficas del terreno, sino que además consideran las alteraciones gravitacionales de la Tierra. La desviación que estas alteraciones generan sobre las alturas medidas pueden ser cuantificadas y tratadas de acuerdo con los conceptos físicos considerados en su procesamiento. Asi, las alturas utilizadas en Geodesia se clasifican según su determinación, su aplicación y el modelo matemático o físico considerado en su definición. Dentro de este marco, se distinguen alturas de tipo geométrico (niveladas y elipsoidales) y alturas de tipo físico (dinámicas, normales y ortométricas).

Alturas de tipo geométrico

1.1 Alturas niveladas

Son las obtenidas bajo el proceso de nivelación geométrica con métodos ópticos de medición (Figura 1). Las diferencias de nivel observadas varían de acuerdo con el campo de gravedad inherente al sitio en consideración.

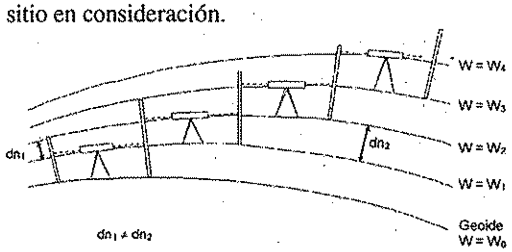


Figura 1. Alturas niveladas

Las cantidades observadas (dn) corresponden con la distancia existente entre las superficies equipotenciales del campo de gravedad terrestre y su sumatoria permite conocer la diferencia de altura entre los puntos de interés. No obstante, debido a la forma elipsoidal de la Tierra y a la distribución irregular de sus masas internas, las superficies equipotenciales no son equidistantes; los valores de desnivel entre éstas, varían de acuerdo con el trayecto de medición.

Como estas alturas dependen del camino descrito en el proceso de nivelación, fácilmente pueden obtenerse diferentes valores de altura para un mismo punto, haciendo que sean utilizadas en áreas pequeñas que no requieren considerar ni la figura elipsoidal de la Tierra ni las variaciones de su campo de gravedad. Su aplicación práctica es efectiva solo en redes locales con, aproximadamente, 10 km de extensión.

1.2 Alturas elipsoidales

Las alturas elipsoidales (h) representan la separación entre la superficie topográfica terrestre y el elipsoide. Dicha separación se calcula sobre la línea perpendicular a este último. (Figura 2).

Las alturas elipsoidales son obtenidas a partir de las coordenadas geocéntricas cartesianas (X, Y, Z) definidas sobre un elipsoide de referencia (p. ej. el modelo Geodetic Reference System 1980, GRS80, o el World Geodetic System 1984, WGS84, los cuales, en la práctica, son iguales), y determinadas a partir del posicionamiento satelitario de los puntos de interés.

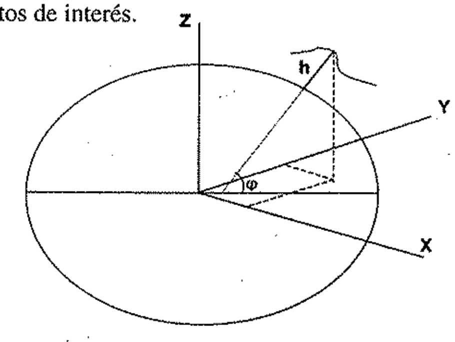


Figura 2. Alturas elipsoidales

Debido a la utilización masiva de la técnica GPS, es indispensable considerar este tipo de alturas en los registros oficiales de las cantidades directamente medidas. Sin embargo, como éstas no consideran el campo de gravedad terrestre en su determinación, pueden presentar valores iguales en puntos con niveles diferentes, o viceversa, haciendo que su aplicación en la práctica sea mínima. Tal circunstancia exige que éstas sean complementadas con otro tipo que sí considere el campo de gravedad terrestre.

2. Alturas de tipo físico

Una manera de determinar las distancias reales entre las superficies de nivel es cuantificando sus diferencias de potencial, las cuales al ser sumadas en un circuito cerrado siempre serán cero y los resultados obtenidos, por diferentes trayectorias, serán iguales. Esto debido a que los valores de potencial son unívocos y dependen solamente de la posición. En la práctica, estas diferencias corresponden con los resultados de las nivelaciones clásicas combinadas con los valores de gravedad registrados en la zona de interés. La diferencia de potencial entre cada punto de cálculo y el geoide (principal superficie equipotencial del campo de gravedad terrestre) se conoce como número geopotencial:

$$\int_0^A g\, dn = W_0 - W_A = C \qquad (1)$$

Siendo g la gravedad observada en el punto de cálculo, dn diferencial en altura, W_0 el potencial sobre el geoide y W_A el potencial sobre la superficie que pasa por el punto de cálculo. La dimensión de los números geopotenciales es [m^2/s^2], la cual no representa una longitud, haciendo que su utilización en la práctica no sea conveniente. Estos números pueden ser expresados en unidades de distancia al ser divididos por algún valor convencional de gravedad:

$$altura(H) = \frac{número\ geopotencial\ (C)}{valor\ de\ gravedad(G)} \qquad (2)$$

La clase de altura (H) obtenida al resolver la expresión 2, dependerá del tipo de gravedad (G) incluida. Si G corresponde con el valor medio de

gravedad teórica (normal) entre la estación y la superficie de referencia, la altura calculada será normal. Mientras que, si G equivale a un valor constante de gravedad teórica para un punto arbitrario, H es conocida como altura dinámica. Finalmente, si G es igual al valor medio de gravedad real entre el geoide y la estación evaluada, la altura estimada es llamada ortométrica.

2.1 Alturas dinámicas

Las alturas dinámicas se calculan al dividir los números geopotenciales por un valor constante de gravedad (γ_{cte}):

$$H_{(din)} = \frac{C}{\gamma_{cte}} \qquad (3)$$

La ventaja de las alturas dinámicas radica en que, valores iguales de éstas representan una superficie equipotencial del campo de gravedad, es decir; una superficie de agua en calma en cualquier elevación sobre el geoide tiene siempre la misma altura dinámica. Estas alturas se obtienen a partir de las niveladas, mediante la aplicación de correcciones que expresan los incrementos o decrementos, en altura, generados por involucrar un valor constante de gravedad.

La principal desventaja de este tipo de alturas está en que, por causa de la convergencia de las superficies equipotenciales (especialmente en dirección norte-sur, figura 1) la distancia geométrica entre ellas varía ostensiblemente (5 x 10^{-3} unidades del ecuador a los polos), sin alterarse su altura dinámica. Por ejemplo, si se consideran dos superficies equipotenciales, cuya distancia geométrica es de 100 m en el ecuador, su equivalencia en los polos será de 99,5 m, mientras que, su altura dinámica siempre será constante.

2.2 Alturas normales

En las alturas normales los números geopotenciales no son divididos por un valor constante de gravedad (como en la ecuación 3) sino, por el valor medio de la gravedad normal entre la superficie de referencia (denominada cuasi-geoide) y el punto en consideración ($\bar{\gamma}'$) (Figura 3):

$$H_{(norm)} = \frac{C}{\gamma'} \qquad (4)$$

$\bar{\gamma}'$ se obtiene a partir de la fórmula de la gravedad normal terrestre, la cual está sólo en función de la latitud geográfica del punto y es generada por el elipsoide de referencia utilizado.

Las correcciones normales que se aplican a las alturas niveladas son más pequeñas que las de las alturas dinámicas, ya que $\bar{\gamma}'$ considera la convergencia de las superficies equipotenciales.

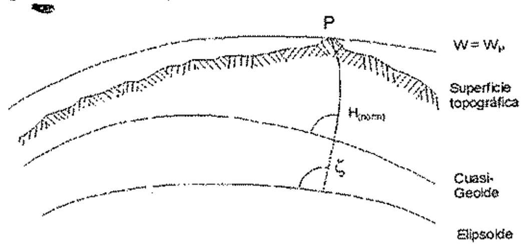


Figura 3. Alturas normales

De acuerdo con lo expuesto, estas alturas pueden obtenerse a partir de las elipsoidales si se les descuenta la ondulación del cuasi-geoide, la cual es conocida como anomalía de altura o altura anómala (ζ):

$$H_{(norm)} = h - \zeta \qquad (5)$$

ζ se obtiene a partir de los cálculos geoidales realizados por métodos gravimétricos o satelitales.

2.3 Alturas ortométricas

El cálculo de las alturas ortométricas es similar al de las normales, sólo que los números geopotenciales son divididos por el valor medio de la gravedad verdadera (g') entre el punto evaluado y el geoide. (Figura 4).

$$H_{(ortom)} = \frac{C}{g'} \qquad (6)$$

El inconveniente que presentan estas alturas se basa en que no es posible conocer el valor de g'. Normalmente, la gravedad real es medida sobre la superficie topográfica y continuarla, hacia abajo, a lo largo de la línea de la plomada, requiere de la formulación de modelos sobre la distribución de densidad de las masas terrestres. De esta manera, los valores de altura ortométrica calculados dependen de las hipótesis utilizadas en el modelamiento de la densidad. Los métodos más comunes en la determinación de alturas ortométricas corresponden

con las hipótesis de Helmert, Vignal, Baranov y Aire Libre (Free Air).

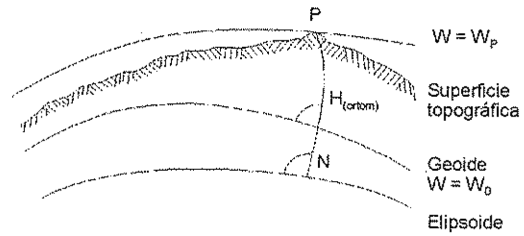


Figura 4. Alturas ortométricas

Las correcciones ortométricas aplicadas a las alturas niveladas están en el mismo orden que las utilizadas para la obtención de las normales. Sin embargo, la diferencia entre alturas ortométricas y normales (y con esto entre el geoide y el cuasi-geoide) depende de la discrepancia entre la gravedad verdadera modelada a través de alguna hipótesis y la gravedad normal, pudiéndose alcanzar valores de decímetros en estas diferencias.

Las alturas ortométricas pueden obtenerse a partir de las elipsoidales mediante la sustracción de las ondulaciones geoidales N:

$$H_{(ortom)} = h - N \qquad (7)$$

Tanto en la determinación de N, como en el cálculo de g' (ecuación 6) y en la estimación de las correcciones ortométricas, se requiere de una hipótesis sobre la distribución de densidades de las masas terrestres, lo cual; a pesar de ser la misma en los tres cálculos, no garantiza la obtención de un conjunto homogéneo de alturas ortométricas y dificulta su combinación con las alturas obtenidas a partir de las elipsoidales.

II. Superficie de referencia para la definición de alturas.

Toda nivelación clásica parte de un punto de referencia (dátum vertical), el cual es determinado mediante la observación del nivel del mar en largos períodos de tiempo y se asume coincidente con el geoide. Sin embargo, debido al dinamismo oceánico del planeta, el mar presenta diferentes niveles que dependen de la variación temporal de la superficie del mar (presión atmosférica, temperatura oceánica, etc.) y de la posición geográfica del mareógrafo (corrientes oceánicas, densidad del agua, etc.), lo que se traduce en diferencias de nivel de hasta dos metros entre varios mareógrafos.

Para superar los inconvenientes tácitos en la definición vertical sustentada por los mareógrafos, es necesario encontrar una superficie que constituya una referencia global, independiente del nivel del mar observado. El problema fundamental de la Geodesia es determinar la superficie equipotencial del campo de la gravedad terrestre que coincide (en primera aproximación) con el nivel medio del mar en completa calma. El comportamiento de dicha superficie depende de la caracterización que le asigna el campo de gravedad y su deformación causada por la existencia de masas internas de diferentes densidades. Su determinación, está sujeta a ciertas consideraciones teóricas que permiten tener en cuenta dos conceptos:

a. _Geoide_: superficie equipotencial del campo de gravedad terrestre. Su estimación requiere de la formulación de hipótesis sobre la distribución de las masas internas del planeta.
b. _Cuasi-geoide_: superficie no equipotencial, muy cercana al geoide. Su determinación no requiere de hipótesis geofísicas, se basa en el modelamiento matemático del campo de gravedad normal.

A las alturas ortométricas les corresponde, como superficie de referencia, el geoide, mientras que a las normales, les corresponde el cuasi-geoide. En cuanto a las alturas elipsoidales, éstas están referidas al modelo geométrico terrestre (elipsoide de revolución) considerado, el cual implícitamente está descrito por una superficie equipotencial normal obtenida a partir de formulaciones matemáticas ya establecidas.

III. Realización del marco de referencia vertical

Una vez definido el tipo de alturas y su plataforma correspondiente, es necesario materializar este sistema mediante el establecimiento de un conjunto de estaciones (red básica) que constituyan el punto de partida para la propagación del control vertical. Dentro de este conjunto, deben considerarse los mareógrafos que sirven de base para el sistema altimétrico actual, logrando de esta manera, su vinculación al nuevo y manteniendo la vigencia de las alturas definidas por el método clásico.

Las estaciones que conforman la red vertical básica tienen que ser niveladas geométricamente con corrección gravimétrica y estar definidas geodésicamente con posicionamiento GPS (Dátum SIRGAS). Estas características, complementadas

con la definición de un modelo geoidal (cuasi-geoidal) para Suramérica, permiten realizar el marco de referencia vertical.

IV. Mantenimiento del sistema vertical de referencia.

Al igual que la dinámica terrestre deforma las redes geodésicas horizontales, también altera las altimétricas. Los cambios en la posición vertical de la superficie topográfica se deben principalmente a:

a. Mutación de la superficie de referencia (geoide o cuasi-geoide) como consecuencia de las modificaciones en la distribución de las masas internas terrestres, generadas por subducción, obducción, desplazamiento o choque de las placas tectónicas.
b. Variación de la superficie de referencia por cambio del nivel medio del mar a través del tiempo, incluyendo deshielo polar y cambios en la temperatura oceánica.
c. Los movimientos verticales resultantes de deformaciones corticales, de la acomodación de capas sedimentarias y modificaciones en el relieve topográfico.

Estos tres aspectos demandan del seguimiento continuo del marco de referencia vertical, con el propósito de establecer su variación y mantener la vigencia de las alturas definidas, mediante su actualización permanente.

V. Conclusiones y recomendaciones

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, se recomienda que la definición del Sistema Vertical de Referencia para América del Sur se fundamente en dos tipos de alturas: las elipsoidales y las normales. Los argumentos se resumen en:

Las alturas elipsoidales son suficientes para definir un marco de referencia vertical preciso. No obstante, al ser esencialmente geométricas, éstas deben ser complementadas con un conjunto de alturas de tipo físico que permitan satisfacer las necesidades prácticas de los usuarios comunes.

Dentro de las alturas de tipo físico, se destacan las alturas normales y las ortométricas. Sin embargo, las normales se prefieren, ya que; a pesar de tener aplicación práctica similar a las ortométricas, en su determinación no se requiere de la formulación de hipótesis o modelos geofísicos de la densidad de las masas internas terrestres, facilitándose su evaluación a partir de los números geopotenciales y de la formulación matemática del campo de gravedad normal.

Las alturas normales utilizan como plataforma de referencia el cuasi-geoide, el cual se calcula normalmente por métodos gravimétricos y satelitales. Mientras que, el geoide, superficie de referencia de las alturas ortométricas, demanda de la formulación de modelos geofísicos para su determinación, lo que se traduce en la variación de las alturas, cada vez que cambie la hipótesis de estimación.

Las alturas normales se obtienen más fácilmente, que las ortométricas, a partir de las mediciones GPS. Esto se debe a que, en la primera clase, las alturas elipsoidales son disminuidas por cantidades calculadas matemáticamente (alturas anómalas del cuasi-geoide), mientras que en la segunda, deben considerarse valores derivados de hipótesis geofíscas (ondulaciones geoidales).

Las alturas normales facilitan la combinación de las obtenidas a partir del posicionamiento GPS y sus correspondientes, calculadas mediante la nivelación geométrica reducida a través de correcciones gravimétricas normales. Esta condición, garantiza una extensión más homogénea del control vertical en los diferentes países de América del Sur, sin descuidar la consistencia de un marco de referencia vertical único.

La superficie de referencia debe definirse de acuerdo con el tipo de alturas seleccionado, la cual, en este caso corresponde con el cuasi-geoide. Es conveniente que éste sea determinado de manera conjunta en todos los países de América del Sur.

Finalmente, con el propósito de vincular los sistemas clásicos de referencia vertical, es necesario determinar las alturas normales de los mareógrafos que constituyen los diferentes dátum. Para el efecto, deben combinarse rastreos GPS, altimetría satelital y alturas anómalas del modelo cuasi-geoidal.

